

# Las «Hipotecas Revolving»: una oportunidad en la financiación a largo plazo de las personas físicas

**MANUEL FERNÁNDEZ DE JÓDAR**

E-MBA SEVILLA 2000  
mfjodar@santelmo.org

## Espectacular endeudamiento de las economías domésticas

La bonanza económica de los años 90 no sólo ha impulsado el gasto de las familias, sino que también ha provocado un cambio estructural en los hábitos de consumo en un proceso de convergencia con los países más desarrollados.

Como consecuencia de ello, el endeudamiento de las economías domésticas en relación a su renta bruta disponible, se ha duplicado pasando del 45% a principios de los 90 hasta alcanzar el 95% en la actualidad, en línea con los países de la eurozona.

El principal factor de estos cambios ha sido la política monetaria expansiva de la que disfrutamos, con moderada estabilidad, desde hace ya una década. En este sentido, la bajada de tipos de interés ha supuesto:

- **una reducción de las cuotas a pagar de los préstamos** (acompañado de un alargamiento de los plazos de amortización); y, por lo tanto, un aumento de la capacidad de endeudamiento de las familias, que incrementan sus recursos disponibles para el gasto, aumentando su capacidad de consumo.

- **una bajada drástica de la remuneración ofrecida por las entidades financieras en los recursos gestionados de sus clientes**, hasta el punto que una vez descontado el efecto de la inflación y de las comisiones y gastos imputados, la rentabilidad llega a ser negativa en términos reales.

Además, las economías domésticas han invertido en otros activos que ofrecían mayor rentabilidad (bolsa e inmuebles), ha-

En los países anglosajones, las familias utilizan la revalorización de su riqueza inmobiliaria para financiar un incremento del consumo mediante el recurso al crédito hipotecario.

“Nos cobran por decirnos que estamos en números rojos”

Garantiza ¿quién da

Los fondos garantizan consiguen batir a la

Depósitos pero poco

Los bancos cobran has por consult en los cajeros

La gran banca cubre de sus gastos con c

Los ingresos alcanzan 5.087 mill-

En España, tan sólo un 3,35% de las economías domésticas utilizan préstamos con garantía real para finalidades distintas a la compra de inmuebles.

biéndose obtenido elevadas revalorizaciones e incrementando exponencialmente el «efecto riqueza».

De esta manera, el enriquecimiento patrimonial obtenido ha funcionado como un elemento estimulador para incrementar el consumo y el endeudamiento de las familias.

### ¿Cómo se endeudan las familias españolas?

Los instrumentos de financiación son los tradicionales, es decir, para gasto en consumo de bienes no duraderos se utilizan préstamos o tarjetas de créditos y cuando se trata de bienes duraderos (inmuebles) los créditos hipotecarios. Al igual que una empresa, cuyo activo circulante está financiado con deuda a corto (pólizas crédito, descuento de papel, etc.) y el inmovilizado con recursos permanentes (hipotecas, recursos propios).

Sin embargo ¿qué director financiero ha “soñado”, siquiera alguna vez, transformar su deuda a corto en el plazo de exigibilidad de una hipoteca? Y sobre todo ¿somos conscientes del tremendo coste que supone a lo largo de nuestro ciclo vital financiar nuestros gastos de consumo a través de operaciones a corto? Piense por un momento que los tipos que nos aplican en créditos obtenidos a través de las tarjetas supera en ocasiones hasta el 20%; que en los préstamos al consumo los tipos aplicables y las cuotas son bastantes más elevados que los de una hipoteca.

Haga un esfuerzo por elevar su perspectiva de corto plazo y piense en el futuro: analice las ocasiones en la que usted solicitará financiación a su entidad, ya sea por un cambio de vehículo, reforma en el hogar, viajes, estudios de los hijos en el extranjero, asistencia sanitaria y un largo etc. También lo que le supondrán sus gastos de transacción: comisiones de apertura, de estudio, gastos de notarios, registros, novaciones, subrogaciones, cancelaciones, pignoraciones, etc. Y por otro lado, la incalculable cantidad de tiempo perdido con tramitaciones burocráticas. ¿Puede imaginar-

se el ahorro y la comodidad que le supondría tener centralizadas todas sus operaciones de gasto e inversión en sólo una deuda, con el plazo de una hipoteca y la liquidez y disponibilidad que le otorga una póliza de crédito? ¿Consideraría una oportunidad transformar su riqueza inmobiliaria, al valor actual de mercado, en liquidez inmediata con carácter permanente?

En este sentido, el **Servicio de Estudios del BBV** en su boletín de Enero de 2005 sobre la situación inmobiliaria en España habla sobre “La garantía hipotecaria como instrumento para una gestión más activa del patrimonio de las familias”, e igualmente el **Banco de España** en su boletín Económico de Marzo de 2003 realiza un pormenorizado análisis sobre “¿Aprovechan los hogares la revalorización de su riqueza inmobiliaria para financiar un incremento del consumo?” Ambos estudios coinciden en señalar que en los países anglosajones está extendido el uso de la vivienda como colateral para la financiación de otros bienes diferentes de la vivienda. Las familias aprovechan el incremento del valor de su vivienda o la caída de los tipos de interés para aumentar su grado de apalancamiento con objeto de destinarlo a la cancelación de créditos al consumo o compra de bienes no duraderos, lo que implica una forma de equilibrar el consumo y diversificar la inversión en el largo plazo. Ello permitiría a las familias gastar con cargo a sus rentas futuras y suavizar así su patrón de consumo a lo largo de su ciclo vital. Y lo hacen a través de las denominadas “hipotecas flexibles”, y en la modalidad que tiene más éxito, que son las que funcionan como líneas de crédito: las “hipotecas revolving”.

Sin embargo, en España, tan sólo un 3,35% de las economías domésticas utilizan préstamos con garantía real para finalidades distintas a la compra de inmuebles. Es decir, no es normal el uso del crédito hipotecario para fomentar el consumo de otros bienes. De ahí que el informe del BBV advierta del “enorme potencial de crecimiento para un producto de estas características”.



## Es necesario un cambio radical en nuestra mentalidad, acomodada en una despreocupación por la gestión de nuestros recursos, que tradicionalmente hemos delegado en las entidades financieras.

En los países anglosajones, Reino Unido, Estados Unidos y también Australia, es muy común que las familias utilicen la revalorización de su riqueza inmobiliaria para financiar un incremento del consumo mediante el recurso al crédito hipotecario. En los últimos años ha habido en EEUU un fuerte incremento de la "refinanciación hipotecaria", es decir, que gran parte de las hipotecas no destinadas a la adquisición de viviendas se han utilizado para la cancelación de otro tipo de deudas (créditos al consumo) obteniendo condiciones financieras más ventajosas. Podemos consultar las páginas web de los grandes operadores hipotecarios USA ([www.freddiemac.com](http://www.freddiemac.com) / [www.fanniema.com](http://www.fanniema.com), buscando "refinance mortgages") o en Australia ([www.mortgagehouse.com.au](http://www.mortgagehouse.com.au), diferentes hipotecas revolving "Combo freedom home loan" y "equity gold home loan"), para darnos cuenta la importancia que tiene este tipo de instrumentos.

### Las «hipotecas revolving»

#### Características:

- Dirigidas sólo y exclusivamente a personas físicas.
- Las «hipotecas revolving» constituyen una línea de crédito con garantía de uno o varios bienes inmuebles. El cliente puede disponer el capital amortizado tantas veces como necesite y para los fines que quiera.
- Las disposiciones se realizan generalmente mediante microcréditos, el cliente puede elegir, dentro del horizonte temporal de la hipoteca, el plazo de amortización que desee.

#### Ventajas:

- Evita tener que aperturar préstamos cada vez que se decide la compra de un bien de consumo, lo cuál reduce los gastos de comisiones del banco, notario y registro. Además se evita el "papeleo" y la pérdida de tiempo.

- La rotación interna del crédito tiene un efecto multiplicador en la capacidad financiera
- Mejores condiciones que un préstamo personal. Una hipoteca con un diferencial de un punto sobre la base de referencia Euribor, puede tener un margen inferior en cuatro puntos con un préstamo y de cinco con una tarjeta de crédito.
- Permite a las familias planificar el nivel de consumo actual y futuro de una forma más eficiente.
- El carácter no líquido de los activos reales y sus elevados costes de transacción limitan la capacidad de las familias de disponer de esa riqueza de manera directa, en este sentido las hipotecas revolving brindan la oportunidad de hacer líquido su patrimonio real.

#### Consejos:

- Negocie la hipoteca revolving al mayor plazo posible (30 años) tanto para la primera como para las sucesivas disposiciones.
- Intente que no le repercutan comisiones y gastos por cada disposición o amortización que realice, ni por el no dispuesto.
- Si negocia sobre la adquisición de la primera vivienda obtendrá mejores condiciones: 80% valor de tasación y una base de referencia euribor con un diferencial de 0,75 a 1 punto porcentual.

#### Utilidades:

- Para financiar **gastos de consumo** (compra vehículo, mobiliario, obras reforma, gastos hospitalarios, vacaciones, etc.).
- **Para refinanciación.** Es decir, para reestructurar una deuda anterior que haya quedado desfasada en precios, plazo y condiciones.
- **Para financiar gastos de inversión.** Y por inversión entendemos, compra de valores bursátiles, participación o compra de sociedades, compra de bienes inmuebles para obtención de rentas o por la ex-

pectativa de una revalorización. Incluso la posibilidad de que un empresario lo solicite como persona física y lo aplique en su empresa vía préstamo o ampliación de capital con objeto de refinanciar la deuda de la misma transformándola en largo, incrementando su fondo de maniobra.

- La cuarta sería una concepción global que integraría las opciones anteriores, es decir, utilizar este producto como una **herramienta de planificación financiera personal** y, por tanto, de gestión de todas las operaciones de ingresos y gastos a lo largo de la vida de la persona física.

Todos tenemos una serie de necesidades y aspiraciones a satisfacer: comprar una casa, reformarla o rehabilitarla, compra vehículo, educación de los hijos, prevención riesgos personales (enfermedad, invalidez), ahorro para la jubilación, etc.

Para atender o satisfacer estas necesidades es necesario una planificación, una estrategia destinada a conseguir unos objetivos concretos. Para ello, debemos ser empresarios de nosotros mismos y gestionar nuestros propios recursos preparando nuestros estados financieros, realizando un balance de situación (que incluya la valoración actual de nuestro patrimonio e inversiones), y una cuenta de resultados que represente nuestros gastos corrientes y previsión de ingresos. La diferencia entre ingresos y gastos determinará nuestro flujo de caja y, por tanto, la capacidad potencial de ahorro; ésta información es fundamental para saber el límite máximo de disposición sobre nuestra "hipoteca revolving", o lo que es lo mismo, nuestra capacidad máxima de endeudamiento.

Es necesario un cambio radical en nuestra mentalidad, acomodada en una despreocupación por la gestión de nuestros recursos, que tradicionalmente hemos delegado en las entidades financieras. Obser-

ve el cuadro adjunto elaborado por la Asociación de Instituciones de Inversión Colectiva (INVERCO) donde aparecen las rentabilidades medias obtenidas por la totalidad de los Fondos de Inversión, en sus distintas categorías, en los últimos 3, 5, 10 y 14 años. A continuación, descuentele el efecto inflación y los costes y gastos que le repercuten. Finalmente, pregúntese si va a permanecer con los brazos cruzados o por el contrario decide que es el momento de pasar a la acción y gestionar activamente sus recursos.

A partir de aquí y a través de la disponibilidad financiera que nos brinda esta póliza de crédito al plazo de 30 años que es la "hipoteca revolving", podemos realizar nuestras inversiones en función de: nuestro perfil (mayor o menor aversión al riesgo), del momento del ciclo en el que se encuentre dicho activo (sobrevalorado/infravalorado) y diversificando convenientemente, ganando estabilidad en la rentabilidad global de las inversiones y, por tanto, optimizando el binomio rentabilidad-riesgo. De esta manera podríamos destinar dichos recursos

a inversión en activos reales (inmuebles), activos financieros (Bolsa), activos intangibles (sellos, cuadros, obras de arte, etc.), o invertir en proyectos e ideas de negocios que surgen en el desarrollo de nuestra actividad profesional o por la vinculación a Foros o Instituciones donde se favorece y propicia el desarrollo de nuevas empresas (un ejemplo serían las oportunidades de negocio que se presentan en San Telmo a través del Creara). 🏠

Utilice la hipoteca «revolving» como una herramienta de planificación financiera personal.

Debemos ser empresarios de nosotros mismos y gestionar nuestros propios recursos preparando nuestros estados financieros, realizando un balance de situación y una cuenta de resultados que represente nuestros gastos corrientes y previsión de ingresos.

**ASOCIACIÓN DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA Y FONDOS DE PENSIONES**

	14 años	10 años	5años	3 años	1 año
FIAMM	5,17	3,39	2,26	1,61	1,09
FIM RENTA FIJA CORTO PLAZO	5,24	3,94	2,58	2,06	1,56
FIM RENTA FIJA LARGO PLAZO	5,92	4,81	3,54	3,63	2,22
FIM RENTA FIJA MIXTA	5,74	4,71	0,65	2,02	3,70
FIM RENTA VARIABLE MIXTA	5,77	6,03	-3,29	0,34	7,20
FIM RENTA VARIABLE NACIONAL	8,59	11,16	-3,69	5,43	17,97
FIM RENTA FIJA INTERNACIONAL	6,11	4,44	2,02	1,00	1,41
FIM R. FIJA MIXTA INTERNACIONAL	5,26	4,10	-0,51	-0,49	2,67
FIM R. V. MIXTA INTERNACIONAL	5,05	4,98	-5,13	-2,35	3,75
FIM RENTA VARIABLE EURO	6,70	8,74	-9,14	-4,42	10,61
FIM RENTA VARIABLE INT. EUROPA	5,52	6,86	-9,21	-5,06	10,67
FIM RENTA VARIABLE INT. EEUU			-12,80	-10,90	-1,49
FIM RENTA VARIABLE INT. JAPÓN			-15,70	-4,88	-5,32
FIM RENTA VARIABLE INT. EMERGENTES			-2,50	0,74	12,77
FIM RENTA VARIABLE INT. RESTO			-16,00	-7,97	2,11
FIM GLOBALES	5,28	4,79	-5,36	-2,30	1,93
GARANTIZADOS RENTA FIJA			3,45	3,26	1,97
GARANTIZADOS RENTA VARIABLE			1,03	3,06	2,79
<b>TOTAL FONDO MOBILIARIOS</b>	<b>4,96</b>	<b>3,47</b>	<b>-0,78</b>	<b>1,11</b>	<b>2,78</b>