

¿LOS HIPOTECADOS CON IRPH PAGARÁN AHORA MÁS O MENOS?

Los índices hipotecarios IRPH de bancos, IRPH de cajas y CECA ya tienen fecha de caducidad: 6 de octubre de 2013. Y por fin, el Congreso ha hecho público qué ocurrirá a partir de entonces con las hipotecas referenciadas a estos índices extintos: cambiarán a uno nuevo, según reza la nueva medida recogida en la [Ley de Emprendedores](#), siempre que en el contrato no diga lo contrario.

1. ¿Los hipotecados con IRPH pagarán ahora más o menos?

Algunos afectados podrían llegar a ahorrarse unos 60.000 euros en intereses y otros podrían llegar a ver aumentada su cuota, aunque en ningún caso de forma importante.

2. ¿De qué depende lo que suba o baje la cuota?

Principalmente, de cada contrato. El hipotecado puede encontrarse en uno de estos cuatro casos:

Caso 1: De IRPH bancos o IRPH cajas a Euribor + 1 %.

Si las escrituras contemplan que una vez “muerto” el IRPH de bancos y cajas el interés aplicado va a ser de Euribor + 1 %, el hipotecado está de suerte, ya que verá reducida su cuota en aproximadamente un tercio. Esta enorme diferencia se debe a que el Euribor es mucho más bajo que el IRPH.

Por ejemplo, en una hipoteca de 150.000 € a 30 años firmada en 2005 a IRPH de cajas (actualmente al 3,991 %) + 0,50 % que pase a Euribor (actualmente al 0,542 %) + 1 %, el hipotecado pagará 58.934 euros menos hasta el fin de su hipoteca que si no hubiera cambiado la ley. En otras palabras, su casa le habrá costado unos 60.000 euros menos.

Caso 2: De IRPH bancos o IRPH cajas a CECA

Si en el contrato no consta un índice sustituto o este también desaparece (como en el caso del CECA), se aplicará el IRPH de entidades más un diferencial “corrector” y el hipotecado pagará una cuota muy similar a la actual.

Caso 3: De IRPH bancos o IRPH cajas a IRPH entidades

Algunos contratos contemplan como índice sustituto el IRPH de entidades. En estos casos, el hipotecado que venga de IRPH de bancos pasará a pagar un interés un poco mayor y el que venga de cajas, un poco menor que el que pagaba hasta ahora.

Caso 4: De IRPH bancos o IRPH cajas a interés fijo

El peor de los casos se encuentra en los contratos que establecen que el interés sustituto será del 14 %, un interés que doblará la cuota de los afectados. Cabría esperar una modificación de la ley para atenuar el devastador efecto del cambio en estos casos.

3. ¿Cuándo empezaremos a pagar la nueva cuota?

A partir de la próxima revisión, por lo que será diferente en cada caso:

Caso 1: Hipotecados con revisión en septiembre y octubre de 2013. Seguirán con su antiguo índice durante un año más, ya que sus bancos aún podrán usar los valores de agosto y septiembre para calcular su cuota.

Caso 2: Hipotecados que tengan revisión de diciembre en adelante. Empezarán a usar el nuevo índice a partir de entonces.

Caso 3: Hipotecados con revisión que esté programada para noviembre de 2013. Es todavía una incógnita qué ocurrirá en estos casos. ¿Se usará el valor medio que alcance el índice en sus últimos seis días de cotización? ¿O se pasará al nuevo índice?

4. ¿Va a ser posible negociar el cambio con el banco?

Según se recoge en la enmienda de la Ley de Emprendedores, “las partes carecerán de acción para reclamar la modificación, alteración unilateral o extinción del préstamo o crédito como contrapartida de la aplicación de lo dispuesto en esta disposición”. Además, el cambio de referencia implicará la novación automática del contrato “sin suponer una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita”.

5. ¿Cómo calcular cuánto pagaremos a partir de ahora?

El comparador financiero HelpMyCash.com, pone al alcance de todos los usuarios de habitaclia.com dos nuevas calculadoras gratuitas que permiten conocer qué ocurrirá en cada caso tras la desaparición de estos índices hipotecarios. Existen dos calculadoras para los dos casos mayoritarios:

1, Aquellos hipotecados cuyos contratos establezcan que pasarán de IRPH de bancos o IRPH cajas a Euribor + 1 %, descubrirán cuál será su ahorro a través de [esta calculadora](#).

2, Para aquellos cuyos contratos no establezcan ningún índice sustituto o bien establezcan como sustituto el también extinto CECA, [esta calculadora](#) será la que les diga cuánto variará su cuota.

Más información:
Comunicació - Nina Garcia
nina.garcia@habitaclia.com
937 903 833
Síguenos : [Facebook](#), [Twitter](#) i [G+](#)

Acerca de habitaclia.com:

En 2013, habitaclia.com continúa siendo el portal de referencia en Catalunya, las Illes Balears y Andorra. Con una década de experiencia en el sector y ubicada en el centro de Mataró, habitaclia.com acerca a los usuarios la más amplia oferta inmobiliaria de Catalunya, facilitando el contacto entre los particulares que buscan y los anunciantes y proveedores inmobiliarios.

El objetivo de habitaclia.com es facilitar la búsqueda de vivienda a los usuarios y ayudar a los profesionales a dar a conocer las promociones, ofreciendo un espacio de interacción en el que pueden compartir información y experiencias de búsqueda con otros usuarios y proveedores, fomentando la participación activa en el mercado inmobiliario.

Actualmente, habitaclia.com acoge una oferta de más de 120.000 anuncios procedentes de 1.500 empresas inmobiliarias de Catalunya, las Illes Balears y Andorra.