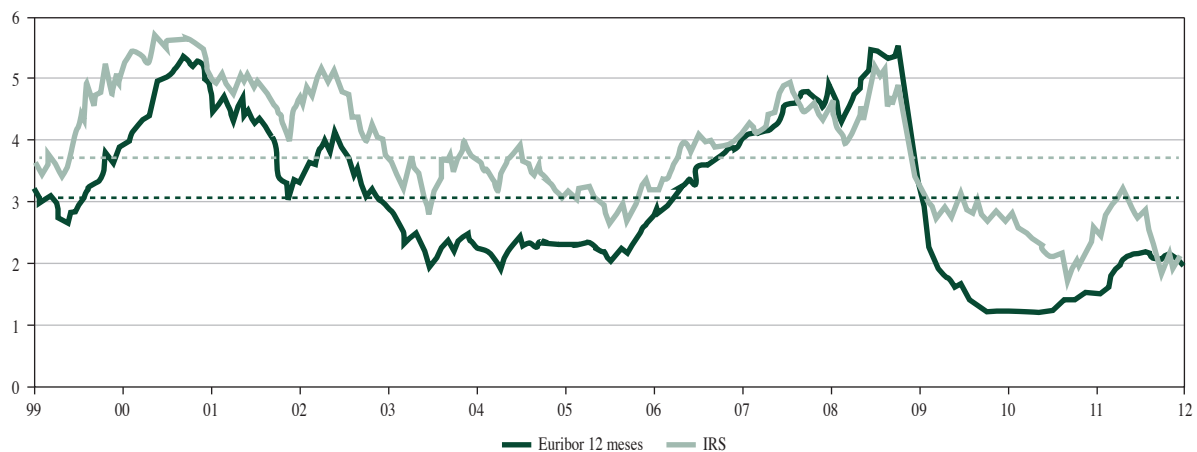


## ¿Sabías que...?

- **Hipoteca:** Es un contrato mediante el cual se consigue un crédito con la garantía de un bien, cuyo valor responde del riesgo del impago. Las inscripciones de hipotecas expresan el importe de la obligación asegurada y de los intereses, si se hubiesen estipulado.
- Las **entidades financieras** que conceden los créditos hipotecarios o garantizan otras operaciones financieras pueden ser Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito/Cajas Rurales, Establecimientos financieros de Crédito, Compañías de Seguros, Personas físicas, Entidades públicas y Otras Entidades Jurídicas.
- Una hipoteca se define empleando 3 parámetros:
  - El **capital**, que es la cantidad de dinero prestada por el banco. El capital prestado suele ser menor que el valor del bien hipotecado, de manera que éste pueda responder por el capital en la subasta en caso de producirse un impago.
  - El **plazo**, que es el tiempo que se estipula para la devolución del préstamo. La devolución del préstamo se realiza mediante pagos periódicos, hasta devolver el capital más los intereses devengados.
  - El **tipo de interés**, que indica el coste de la operación en términos de un porcentaje anual sobre el capital.
- El tipo de interés puede a su vez ser:
  - **Fijo:** Mantiene su valor a lo largo de todo el plazo del préstamo.
  - **Variable:** Su valor es revisado periódicamente con el fin adaptar su valor al estado actual de la economía. Generalmente, se emplea algún índice de referencia como el Euribor, el Mibor, el IRPH o el nuevo IRS (ver recuadro más abajo), en general, a todos ellos se añade un diferencial de forma que el interés de la hipoteca siempre sea superior al índice de referencia.
- En 2011, el 99,2% de las **nuevas operaciones hipotecarias** se establecieron a tipo variable, siendo el Euribor el índice de referencia más ampliamente utilizado.
- El **saldo vivo del crédito hipotecario** en España ascendió en 2011 a algo más de 1 billón de euros, casi su Producto Interior Bruto.
- Más de **la mitad de los hogares** donde el cabeza de familia tiene entre 35 y 44 años tienen préstamo hipotecario en vigor.

FIGURA 1. EVOLUCIÓN DEL EURIBOR Y DEL IRS



Fuente: Bloomberg.

La Circular 5/2012 del Banco de España de junio de 2012 incluyó entre los tipos de interés oficiales de referencia el nuevo **IRS (Interest Rate Swap)** a cinco años. Además, los IRPH de cajas y bancos dejarán de publicarse en abril de 2013, aunque continuará existiendo el IRPH de entidades. El IRS se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por el conjunto de bancos en el mes al que se refiere el índice. Este nuevo índice comenzará a publicarse por el Banco de España de forma oficial en noviembre de 2012.