

labolsa.com

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/2409/>

## **LA CRISIS 'SUBPRIME' IMPULSA AL YEN**

10 de Septiembre de 2007, 09:35|

La incertidumbre creada en los mercados a causa de la crisis 'subprime' en Estados Unidos ha provocado una apreciación del yen frente al euro cercana al 10%, lo que merma la rentabilidad de las hipotecas que los españoles han tomado en esta moneda, según expertos consultados por Europa Press.

El gestor de renta variable de Inversis, David Tomás Navarro, explicó que las hipotecas en yenes han sido "muy rentables hasta ahora", debido al bajo nivel de los tipos de interés en Japón, situados en el 0,5%, y a que la moneda nipona es tradicionalmente débil frente a otras divisas.

Al contratar su hipoteca en esta divisa los consumidores obtienen financiación con un tipo de interés inferior al 1%, --ya que está referenciada al Libor yen--, frente al 4,8% que tienen que pagar en Europa por el alto nivel del Euribor. De esta forma, contratar una hipoteca en Japón puede suponer un ahorro superior al 3%.

Los expertos consultados por Europa Press explican que el riesgo de estas operaciones reside en el cambio de divisas, ya que si el yen se aprecia frente al euro, el ahorro generado puede perderse, y si la subida es importante, el consumidor incluso puede llegar a tener que pagar más que si hubiera contratado su hipoteca en España y verse "gravemente perjudicado".

Por ello, indican que este tipo de producto es aconsejable para personas con ciertos conocimientos sobre economía y que cuenten con un respaldo "en forma de ahorro" para afrontar estas fluctuaciones.

En los últimos dos meses, la divisa japonesa ha registrado una importante revalorización frente al euro a causa de la incertidumbre generada a raíz de la crisis hipotecaria en Estados Unidos, de forma que ahora con un euro se compran 157 yenes, mientras que hace dos semanas se adquirirían 168 yenes.

En este sentido, Navarro indicó que "ahora es menos rentable que hace dos meses" contratar una hipoteca en esta moneda. Sin embargo, afirmó que si la crisis hipotecaria pasa y todo vuelve a la normalidad, algo difícil de predecir en estos momentos, el yen "podría recuperar su senda bajista respecto a todas las divisas".

### **AHORRO DE 88.125 EUROS EN UNA HIPOTECA MEDIA.**

En una hipoteca media, que según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) se situó en 148.715 euros en el mes de junio, a un plazo de 25 años y con un diferencial de 0,50 puntos sobre el Euribor, la cuota mensual se situaría en 883 euros.

En el caso de que se solicitara financiación en yenes sobre el mismo importe (al cambio actual serían 23,34 millones de yenes), a idéntico plazo y con un diferencial de 0,50 puntos sobre el Libor yen (0,925%), esta cuota se situaría en 92.557 yenes, esto es, 589 euros.

En principio, esto supone un ahorro mensual de 294 euros, que en un año supondría más de 3.500 euros. Así, a lo largo de la vida

de la hipoteca, el usuario pagaría aproximadamente 88.000 euros menos. Sin embargo, la cuota a pagar varía en función del cambio de la divisa, y si ésta se aprecia un 10% frente al euro y se sitúa en 141,3 unidades, la mensualidad subiría hasta unos 655 euros, con lo que el ahorro se reduciría hasta 68.400 euros en toda la vida de la hipoteca. De esta forma, el ahorro se iría reduciendo según se fuera apreciando la divisa, lo que podría llevar al consumidor a salir "gravísimamente perjudicado", según explicó a Europa Press el vicepresidente de la Asociación de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae), Fernando Herrero. "Las hipotecas en otras divisas son productos financieros muy complejos", dijo Herrero, por lo que están más indicadas para personas con conocimientos específicos en economía que para un consumidor normal. En este sentido, Herrero manifestó que algunos consumidores, atraídos por el ahorro que suponen estos productos, debido al actual nivel del Euribor, han apostado por las hipotecas en yenes, "sin valorar sus posibles consecuencias". Herrero recordó que al riesgo de que suba el Libor yen se añade el peligro de que fluctúe la divisa en su contra, por ello desaconsejó a los consumidores que contraten este tipo de productos.