



Pepita, ¡vende el piso!

Pepita vive sola en un magnífico piso con sol y buenas vistas. Sus amigas, que saben mucho de esto, todos los días calculan entre el café y la tostada lo mucho que valen sus hijos, y los pisos; por ese orden.

Los gastos de escalera se comen la mayoría de su pensión de viudedad. Así es que, como no sabe cocinar y no hay asistenta que aguante todas la manías que ha acumulado durante sus muchos años, vive en un rinconcito de su magnífico piso con mucha estrechez e intermitentes números rojos en el banco de toda la vida.

Ella cree que me adula y me hace llamar su asesor, entonces siempre la digo: "Pepita, vende el piso y con la pila de millones que te den vives como una reina lo que te queda".

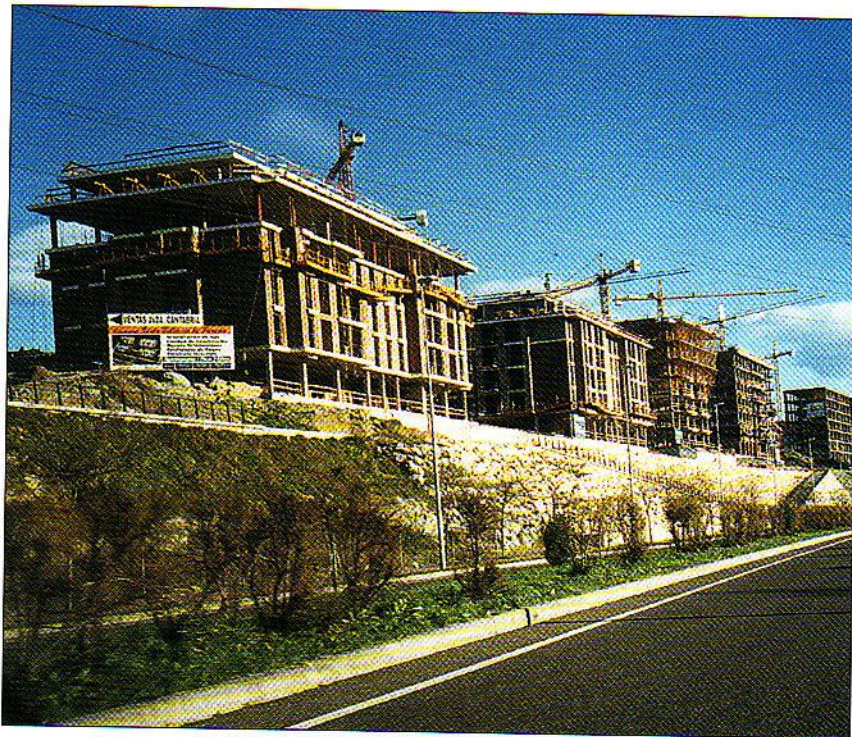
Pero cuando vuelve al café, sus amigas, que saben mucho de esto, la encandilan con lo que van a seguir valiéndolo los pisos.

Bueno, pues como todo el mundo parece haberse puesto de acuerdo en el absurdo, este es el momento de pensar en vender; la altura alcanzada por los precios inmobiliarios da vértigo y como el mercado pondrá las cosas en su sitio tarde o temprano, es mejor pensar que el último euro lo gane otro.

En este país a nadie sorprende que se sigan construyendo viviendas a un ritmo frenético. Los bancos se encargan de proveer al sistema con combustible barato, diferenciales ridículos y financiando hasta el total de la inversión e incluso más; no se preocupe, tiene hasta treinta años para pagar, dice el director de la sucursal de turno. El personal se mete hasta el cuello, hace un pacto con el diablo, y le termina debiendo al banco lo que no está escrito.

La baja rentabilidad de los activos, el desengaño bursátil y el aumento de la capacidad de endeudamiento de las familias, son claves para entender la escalada de los precios en el sector inmobiliario.

Para los que han comprado y no puedan o no quieran vender: cuidado;



"...este es el momento de pensar en vender; la altura alcanzada por los precios inmobiliarios da vértigo y como el mercado pondrá las cosas en su sitio tarde o temprano, es mejor pensar que el último euro lo gane otro."

asegúrese de que podrá pagar si lo que le cobra el banco es el 6% en lugar del 3%. Para eso hay instrumentos financieros que le permitirán dormir tranquilo haga lo que haga el Banco Europeo, los americanos o quien sea.

Cierre parte de su posición digamos entre un 50% ó 75%. Si no le importa pagar una prima contrate un CAP, lo que le permitirá poner un tope a su cuota, sea cual sea el tipo de in-

terés en el futuro. Pero si lo que quiere es no soltar la prima, un SWAP coste cero dejará anclados para el futuro los intereses que paga. Si le apetece asumir un riesgo controlado decídase por un TUNEL coste cero, esto le asegura que los intereses que paga se moverán dentro de la banda de fluctuación que usted elija. No hace falta que cierre el contrato con su entidad financiera, recuerde, el instrumento de cobertura es independiente de la vida del crédito.

Los indicadores están al máximo, el exceso se terminará pagando, luego no se lamente. Aquí tiene un buen punto para la reflexión. En casi todas las familias españolas hay algún piso. A nadie conviene que esto se caiga, con excepción de algún político cateto y carroñero, pero despídanse de los tiempos de subida, ahora toca otra cosa.

Aunque lo más probable es que las amigas de Pepita seguirán tomando el cafelín en la esperanza de no llegar a ver devaluados sus dos principales activos, el piso y los hijos; por ese orden. Yo seguiré aconsejando: "Pepita, vende el piso, no esperes."