

cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por sin1duro - 10/05/2011 13:39

Os copio lo que me han mandado desde Caja España:

Te remito características básicas de las cédulas hipotecarias (1ª Emisión de Cédulas Hipotecarias) que te comenté por tño.:

Fecha de emisión: 30/06/2011. En el momento de la orden de compra se constituirá un depósito remunerado al 4%, con vencimiento el 30/06/2011.

Importe mínimo: 1.000 €. El importe de contratación debe ser múltiplo de 1.000 €.

Tipo de interés fijo:

- Del 30/06/2011 al 02/07/2012: 4%. Pago el 02/07/2012.
- Del 03/07/2012 al 01/07/2013: 4,5%. Pago el 01/07/2013.
- Del 02/07/2013 al 30/06/2014: 5%. Pago el 30/06/2014.

Opción de amortizar anticipadamente: en las fechas 02/07/2012 y 01/07/2013, previa notificación con 30 días de antelación, por el 100% del nominal.

Si quieres ver la información detallada, puedes consultarla en el siguiente enlace:

https://www.cajaduero.es/galeria_ficheros/servicios/inversores/emisiones/folleto_cedulas_hipotecarias_CEISS_1.pdf

yo no sé qué son las cédulas, ni en qué consisten...

qué opinais??? si no conlleva riesgos, igual también podemos tenerla en cuenta para nuestras negociaciones grupales...

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por juanmanuc - 10/05/2011 15:21

Wikipedia: Son títulos emitidos por entidades financieras que pagan un interés fijo y que tienen como garantía la totalidad de los créditos hipotecarios concedidos por la entidad que los emite. Su emisión está restringida a entidades de crédito oficial, sociedades de crédito hipotecario y cajas de ahorros. Se presentan en tres modalidades: nominativas, a la orden o al portador.

Por lo que he averiguado:

Viene a ser que te endosan una hipoteca. Es decir, tú pones la pasta para que otro compre el piso y se hipoteque, el hipotecado le paga al banco, que a su vez te paga a tí. El banco gana un poco por intermediar, pero tú te llevas el riesgo si hay mora.

No se si me equivoco, de ser exactamente así, mejor no meterse en eso. :dry: :unsure:

Salu2.

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por juanmanuc - 10/05/2011 15:43

Todos sabemos como les va ahora en general a todos bancos con los impagos de las hipotecas, si el negocio les fuera bien, seguro que no te ofrecerian una parte del pastel, se lo quedarian por completo.

Salu2.

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por andreseljedi - 10/05/2011 20:36

No es un interes tan desproporcionado como para asumir el riesgo.

Actualmente, puedes ver depósitos al 4,45% a 2 años, sin riesgo, y la cosa parece que va en aumento, por lo que ese 5% dentro de 2 años, es muy probable que lo veamos en breve.

Estoy con juanmanuc.

Hay depósitos actuales, con intereses parecidos y sin riesgo.

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por sin1duro - 10/05/2011 22:21

andreseljedi escribió:

No es un interes tan desproporcionado como para asumir el riesgo.

Actualmente, puedes ver depósitos al 4,45% a 2 años, sin riesgo, y la cosa parece que va en aumento, por lo que ese 5% dentro de 2 años, es muy probable que lo veamos en breve.

Estoy con juanmanuc.

Hay depósitos actuales, con intereses parecidos y sin riesgo.

OK, ES QUE NO SABIA, NI AÚN ME HA QUEDADO MUY CLARO LA VERDAD, QUÉ ES LO QUE ES REALMENTE LA CÉDULA, Y POR TANTO NO SABÍA, NI SÉ, QUÉ RIESGOS HAY...

PERO YA LO PILLO... "NO ES INTERESANTE"...

MUCHAS GRACIAS!!! :)

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por Justo - 11/05/2011 13:08

Buenos días

recomiendo otro tipo de inversiones

este me da bastante miedo y sólo hay que mirar 4 años atrás y ver quién compró las cédulas de EEUU y que ha pasado después

un saludo

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por Guindis - 13/06/2011 18:03

Las cédulas hipotecarias son un producto bastante seguro, Justo, no tienen nada que ver con las titulizaciones subpryme americanas. Como comentan se basa en un colateral de préstamos, pero tienen mejoras crediticias que les hace ser una buena inversión. Te explico con ejemplo a ver si queda más claro:

Caja España tiene 1.000 millones (por ejemplo) de hipotecas concedidas a individuos para comprar casa. Esos 1.000 millones los irá recuperando a lo largo de los años con las letras que pagan las hipotecas y sus intereses. Caja España quiere tener el dinero ya y lo que hace es emitir las cédulas, con lo que el deudor pasarías a ser tú por la parte correspondiente que compras.

Visto así puede parecer una inversión de riesgo, pero hay dos claves que se olvidan:

1. Las hipotecas que forman parte de las cédulas han de cumplir unos requisitos (uno de ellos que la hipoteca no supere el 80% del valor del piso). Por tanto, sólo forman parte de las cédulas las hipotecas "mejores", las que menos riesgo tienen de impago.
2. Si Caja España tiene 1.000 millones de hipotecas "buenas" sólo puede emitir hasta 800 millones (un 80% del total del importe que tienen). Es decir, hay un 20% extra que garantiza tu inversión.
3. Además de todo esto las cédulas son también garantizadas por la propia entidad. Es decir, si las

hipotecas no pagan, te paga la Entidad.

En resumen, las hipotecas que garantizan el producto son buenas y, además, para que dejaras de cobrar tendrían que impagar al menos el 20% de esas hipotecas buenas (por la condición 2.). Para que te hagas una idea la mora actual de las entidades es del 6.13%, del crédito hipotecario a vivienda la mitad (3% aprox.) y de las hipotecas mejores no hay datos, pero obviamente será aún mucho menor, así que estamos muy lejos de ese 20%. Si además consideramos la opción 3. sólo un verdadero cataclismo podría hacer que pierdas dinero con la operación (sólo perderías dinero si la entidad se fuera a la bancarrota, pero ni aún así porque seguramente rescatarían a la Entidad.

En cualquier caso, ¡cuidado con la liquidez! Asegúrate de que efectivamente puedes cancelar la inversión en los momentos que comentabas, ya que las cédulas pagan el principal, normalmente a vencimiento (si se emiten a 5 años, te pagarían los intereses trimestralmente pero el principal a los 5 años). Si te lo devuelven antes, será bajo pérdida de beneficio.

Cualquier duda me comentas.

P.D: los depósitos con alta remuneración serán penalizados según el Real Decreto de la semana pasada, así que ya no habrá depósitos con remuneraciones del 4.5% y así como mencionan por ahí (salvo en entidades extranjeras). Al menos no hasta que suba los tipos el BCE.

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por Malberca - 13/06/2011 18:45

juanmanuc escribió:

Wikipedia: Son títulos emitidos por entidades financieras que pagan un interés fijo y que tienen como garantía la totalidad de los créditos hipotecarios concedidos por la entidad que los emite. Su emisión está restringida a entidades de crédito oficial, sociedades de crédito hipotecario y cajas de ahorros. Se presentan en tres modalidades: nominativas, a la orden o al portador.

Por lo que he averiguado:

Viene a ser que te endosan una hipoteca. Es decir, tú pones la pasta para que otro compre el piso y se hipoteque, el hipotecado le paga al banco, que a su vez te paga a tí. El banco gana un poco por intermediar, pero tú te llevas el riesgo si hay mora.

No se si me equivoco, de ser exactamente así, mejor no meterse en eso. :dry: :unsure:

Salu2.

Pues es eso exactamente. Además con un horizonte temporal a medio y largo plazo con la que está cayendo. MIEDO!!!

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por sin1duro - 13/06/2011 19:38

Lo siento Guindis, no sé por qué, pero confío más en Malberca, la verdad!!! pero gracias de todas maneras.

Saludos.

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por Neo - 13/06/2011 23:50

Guindis escribió:

Las cédulas hipotecarias son un producto bastante seguro, Justo, no tienen nada que ver con las titulaciones subprime americanas. Como comentan se basa en un colateral de préstamos, pero tienen mejoras crediticias que les hace ser una buena inversión. Te explico con ejemplo a ver si queda más claro:

Caja España tiene 1.000 millones (por ejemplo) de hipotecas concedidas a individuos para comprar casa. Esos 1.000 millones los irá recuperando a lo largo de los años con las letras que pagan las hipotecas y sus intereses. Caja España quiere tener el dinero ya y lo que hace es emitir las cédulas, con lo que el deudor pasarías a ser tú por la parte correspondiente que compras.

Visto así puede parecer una inversión de riesgo, pero hay dos claves que se olvidan:

1. Las hipotecas que forman parte de las cédulas han de cumplir unos requisitos (uno de ellos que la hipoteca no supere el 80% del valor del piso). Por tanto, sólo forman parte de las cédulas las hipotecas "mejores", las que menos riesgo tienen de impago.
2. Si Caja España tiene 1.000 millones de hipotecas "buenas" sólo puede emitir hasta 800 millones (un 80% del total del importe que tienen). Es decir, hay un 20% extra que garantiza tu inversión.
3. Además de todo esto las cédulas son también garantizadas por la propia entidad. Es decir, si las hipotecas no pagan, te paga la Entidad.

En resumen, las hipotecas que garantizan el producto son buenas y, además, para que dejaras de cobrar tendrían que impagar al menos el 20% de esas hipotecas buenas (por la condición 2.). Para que te hagas una idea la mora actual de las entidades es del 6.13%, del crédito hipotecario a vivienda la mitad (3% aprox.) y de las hipotecas mejores no hay datos, pero obviamente será aún mucho menor, así que estamos muy lejos de ese 20%. Si además consideramos la opción 3. sólo un verdadero cataclismo podría hacer que pierdas dinero con la operación (sólo perderías dinero si la entidad se fuera a la bancarrota, pero ni aún así porque seguramente rescatarían a la Entidad.

En cualquier caso, ¡cuidado con la liquidez! Asegúrate de que efectivamente puedes cancelar la inversión en los momentos que comentabas, ya que las cédulas pagan el principal, normalmente a vencimiento (si se emiten a 5 años, te pagarían los intereses trimestralmente pero el principal a los 5 años). Si te lo devuelven antes, será bajo pérdida de beneficio.

Cualquier duda me comentas.

P.D: los depósitos con alta remuneración serán penalizados según el Real Decreto de la semana pasada, así que ya no habrá depósitos con remuneraciones del 4.5% y así como mencionan por ahí (salvo en entidades extranjeras). Al menos no hasta que suba los tipos el BCE.

Muy buena tu explicación, gracias, subo tu karma

=====

Re: cédulas hipotecarias Caja España - Caja Duero

Escrito por Guindis - 14/06/2011 08:32

No te preocupes. En una inversión lo importante es que te sientas agusto con ella.
Un saludo.

=====