

Dura competencia entre hipotecas fijas y variables

El cliente tiene que elegir entre seguridad y estabilidad frente a cuotas más baratas, al menos mientras el euríbor siga en mínimos

TEXTO MIRIAM CALAVIA

El dilema de elegir entre una hipoteca fija o una variable lo es ahora más que nunca. La firme apuesta de la banca por los préstamos a tipo fijo, en un contexto de intereses tan bajos –e incluso negativos tras la espectacular caída del euríbor– que a la larga solo pueden subir, ha disparado en los últimos meses el número de ofertas cuyo atractivo desafía ya la hegemonía de hipotecas variables. Así, la batalla por captar clientes y recuperar el negocio hipotecario perdido durante la crisis no solo se libra ya en el ámbito de los famosos diferenciales. “Con tipos de referencia en mínimos históricos, como ocurre actualmente, la oferta hipotecaria mejora ampliándose con la comercialización de productos para financiar la compra de vivienda a tipos mixtos y fijos”, sostiene José Manuel Artal, jefe de la unidad de desarrollo de productos y servicios particulares de Ibercaja. Y Antonio Gallardo, de iAhorro, afirma que “la hipoteca fija ha sido el patito feo de las hipotecas durante muchos años, pero su crecimiento puede llevar a que la situación cambie radicalmente y, al menos, compartir liderazgo con las hipotecas variables”.

Por el momento, la gran mayoría de las hipotecas constituidas se siguen contratando a tipo variable. En concreto, el 90,7% del total registrado el pasado noviembre, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Únicamente el 9,3% se firma a tipo fijo, debido, entre otras cosas, “a los requisitos más exigentes para su concesión y a un relativo desconocimiento por parte de la clientela”, según explica el experto de iAhorro Pau A. Monserrat.

Pero lo cierto es que arrecia la competencia entre los dos tipos de hipotecas. A juicio de José Manuel Artal, “la oferta de productos hipotecarios evoluciona a la par que las necesidades y los precios de mercado para adaptarse a ambas situaciones”. Es por que eso que la mayoría de expertos y el propio sector bancario opina que los diferenciales que se aplican al índice euríbor, que han ido bajando hasta rondar el 1% y situarse incluso por debajo de esa barrera en varios casos, será difícil que se reduzcan mucho más por una simple cuestión de márgenes. Con todo, “las hipotecas variables se encuentran en su mejor momento para aprovechar el euríbor en mínimos”, ase-

guran en Helpmycash.com. Por otra parte, se espera que las entidades financieras continúen potenciando la comercialización de hipotecas a tipo fijo. De hecho, la promoción ya es tal que están más baratas que nunca y se pueden encontrar intereses fijos en torno al 3% y menos, cuando hace no mucho tiempo superaban el 4%.

¿Qué opción pues conviene más actualmente? Y, ¿cómo elegir entre las mejores ofertas del mercado? Los expertos suelen señalar que todo depende de las necesidades y del perfil del cliente. Sin embargo, cada producto tiene sus características propias y hay aspectos que merece la pena valorar.

TIPO DE INTERÉS

En las hipotecas a tipo variable se pacta con la entidad un diferencial que se suma al índice euríbor a 12 meses, que es el que se utiliza mayoritariamente como referencia. Esto conlleva que en cada revisión

la cuota a pagar puede variar según evolucione el euríbor. En los últimos años, el tipo hipotecario ha descendido hasta marcar mínimo tras mínimo, lo que ha abaratado este tipo de préstamos. Pero, según la Agencia Negociadora, “las entidades financieras manejan escenarios de evolución de tipos de interés al alza en los próximos dos años”, lo que incrementaría las cuotas, por lo que “es aconsejable estudiar ofertas a tipo fijo”.

Las hipotecas a un interés fijo se desvinculan de las fluctuaciones del euríbor. Así, es cierto que no se benefician de las bajadas, pero tampoco se ven afectadas por las subidas. La cuota se mantiene invariable durante toda la vida del préstamo y el hipotecado sabe exactamente lo que va a pagar siempre, sin sorpresas, lo que otorga estabilidad y seguridad, sobre todo si el euríbor empieza a remontar. En 2008, el índice alcanzó su má-

La gran mayoría de préstamos hipotecarios, el 90,7%, se firman a un interés variable y solo el 9,3% se suscriben a un tipo fijo, según el INE

ximo histórico por encima del 5%. Ahora, cotiza en tasas negativas. “Quién se hipoteque a tipo fijo sacrifica pagar algo más por su hipoteca estos años por más seguridad futura”, dice Antonio Gallardo.

Las hipotecas mixtas, por su parte, combinan un periodo de interés fijo, que suele ser de 5 o 10 años, y después se referencian al euríbor. Cabe destacar también que cada vez más hipotecas variables tienen un interés fijo inicial durante el primer año o año y medio, una fórmula que emplea la banca para defender márgenes con los tipos ultrabajos.

PLAZO

Tradicionalmente, los préstamos hipotecarios a tipo fijo se concedían a plazos cortos, de entre 10 y 20 años, y a clientes con un sólido perfil financiero. Pero,



atendiendo a la creciente demanda, actualmente los periodos de amortización se han ampliado a 25 y hasta 30 años. Esto es una novedad, según Alfa Inmobiliaria, que señala que el plazo medio sube de los 15 a los 25 años y “uno de cada tres compradores de vivienda ya eligen hipoteca fija”. Ahora bien, cuanto más corto es el plazo, los intereses suelen ser más bajos, mientras que el precio es mayor si el plazo es más largo.

CONDICIONES

Las condiciones y exigencias de las hipotecas fijas se parecen cada vez más a las de las hipotecas variables. No solo ya son similares los plazos, sino también la financiación, que alcanza hasta el 80% del valor de compraventa o tasación de la vivienda. Además, la vinculación suele ser elevada en ambos casos y requisitos indispensables suelen ser la domiciliación de la nómina y la contratación de varios seguros. Por su parte, las comisiones sí pueden marcar la diferencia. Normalmente, las hipotecas fijas tienen comisión de apertura en torno al 1%.

MEJORES OFERTAS

Teniendo en cuenta que nadie puede predecir con exactitud qué va a pasar con los tipos de interés y con el euríbor, es difícil calcular con precisión qué tipo de hipoteca sale más a cuenta. El mercado prevé que los tipos se mantengan ultrabajos durante bastante tiempo, pero desde la Agencia Negociadora advierten de “la posibilidad, más que cierta, de que el euríbor ascienda a niveles más coherentes con la economía del Eurogrupo, esto es, en el entorno del 3%”.

De acuerdo con un comparador, para una hipoteca media de 100.000 euros a 20 años, si se opta por un interés variable con un diferencial del 1% sobre un euríbor a cero, la cuota mensual ascendería a 460 euros. Mientras si se toma un interés fijo del 2%, se pagarían 506 euros, 46 euros más cada mes o 552 euros más al año. Pero el préstamo fijo ya saldría mejor si el euríbor escala a niveles por encima del 1%, dado que al sumar el diferencial y el euríbor el interés variable ya sería superior al fijo.

Por ahora, una de las mejores hipotecas variables del mercado es la de ING Direct, con un diferencial del 0,99% a 40 años y poca vinculación. El diferencial más bajo lo oferta Kutxabank, al 0,90%, pero durante el primer año tiene un tipo fijo del 1,40% y se pide una nómina que supere los 3.000 euros. Al menos seis entidades, entre ellas Banco Santander, tienen actualmente diferenciales menores al 1%.

Entre las hipotecas fijas destacan las de BBVA al 2% durante 15 años y la de Bankinter al 1,80% a 10 años. Para plazos de hasta 30 años, Kutxabank da un 2,50%, Abanca, un 2,69%, y BBVA y Banco Sabadell, un 3%. La hipoteca fija Expansión de Sabadell permite modular las cuotas, siendo más bajas al inicio. Con todo, muchas entidades personalizan las ofertas.

Hipotecas a tipo variable

Entidad	Tipo fijo primer año	Diferencial sobre euríbor	Plazo (años)	Condiciones
Kutxabank	1,40%	0,90%	30	Nómina superior a 3.000 euros, seguro de hogar y vida, uso de tarjetas y plan de pensiones
Bankoa	2%	0,95%	30	Nómina, seguro de hogar y vida, uso de tarjetas
ING		0,99%	40	Nómina, seguro de hogar y vida
Liberbank	1,95% (18 meses)	0,99%	30	Nómina superior a 2.000 euros, seguro de hogar y vida, uso de tarjetas y plan de pensiones
Santander	1,75% (24 meses)	0,99%	30	Nómina, tres recibos, seguros de hogar y vida, uso de tarjetas
Banco Mediolanum		0,99%	30	Hasta el 70% del valor de compraventa/tasación. Nómina, seguro de vida, producto gestionado por la entidad
Triodos Bank		1,00%	30	Con máxima calificación energética. Nómina, seguro de hogar y vida y tarjetas
Uno-e		1,10%	35	Nómina, recibos, seguro de hogar y vida
Bankinter	1,50%	1,20%	30	Nómina, tres recibos, seguro de vida y hogar
Abanca		1,25%	30	Nómina, seguro de hogar y vida, uso de tarjetas
BBVA		1,25%	30	Nómina, seguro de hogar, vida o amortización, uso de tarjetas y plan de pensiones
Oficinadirecta.com		1,25%	30	Nómina (mínimo 3.000 euros un solo titular), seguro de hogar o vida, uso de tarjetas
Ibercaja	2%	1,25%	30	Nómina, recibos, seguros, uso de tarjetas, planes de ahorro
Deutsche Bank	2%	1,25%	30	Nómina, al menos tres recibos, seguro de hogar, vida, protección de pagos, uso de tarjetas
Banco Popular	2%	1,25%	30	Clientes de Popular Óptima con máxima bonificación por nómina de más de 1.500 euros
Sabadell	2%	1,50%	30	Nómina, seguros de vida, hogar y protección de pagos
Unicaja	2,25%	1,25%	30	Nómina, pensión y otros productos

Hipotecas a tipo fijo

Entidad	Interés	Plazo (años)	Comisiones	Condiciones
Bankinter	1,80%	10	Apertura 1%, amortización y compensación por tipos de interés	Contratación de un seguro de hogar, vida y cuenta nómina
	2,10%	15		
	2,50%	20		
Sabadell	2,90%	20	Apertura 1%	Nómina, seguro de hogar y vida
	3,00%	30	Apertura 1%	Cuotas crecientes. Nómina, seguro de hogar y vida
Santander	2,89%	20	Apertura 0,5%	Nómina, tres recibos, seguros de hogar y vida, uso de tarjetas
CaixaBank	2,5%-3%	10,15 y 20		Personalizado
Kutxabank	2,50%	30		Nómina superior a 3.000 euros, seguro de hogar y vida, uso de tarjetas y plan de pensiones
Bankoa	De 1,9% a 2,69%	De 10 hasta 30	Apertura 0,25% y amortización	Nómina, seguro de hogar y vida
Liberbank	2,45%	20		Nómina superior a 2.000 euros, seguro de hogar y vida, uso de tarjetas y plan de pensiones
Abanca	2,49%	20	Compensación por tipos de interés	Nómina, seguro de hogar y vida, uso de tarjetas
	2,65%	25		
	2,69%	30		
BBVA	2%	15	Amortización y compensación por tipos de interés	Nómina, seguro de hogar y amortización, uso de tarjetas, plan de pensiones
	2,25%	20		
	2,75%	25		
	3%	30		
Ibercaja	Desde el 2%	De 15 hasta 30	Apertura 1,25%	Por tramos en función de duración y vinculación: nómina y seguros
Unicaja	De 2,90% a 3,65%	De 15 hasta 30	Apertura 1%	No exige vinculación

Fuente: elaboración propia

CINCO DÍAS