

CONTRATAR UNA HIPOTECA FIJA, HASTA UN 50% MÁS CARO QUE OPTAR POR UNA VARIABLE

El número de hipotecas fijas se ha disparado en el último año, al pasar del 6,8% del total de nuevas hipotecas al 23,4% en junio de 2016. No obstante, si el euríbor repitiera una evolución similar a la registrada desde su creación¹, una hipoteca fija podría ser hasta un 49,86% más cara.

- Para una hipoteca media en España², optar por una oferta de tipo fijo obligaría a pagar hasta 13.246,32 euros más en intereses (+49,86%) que si se optara por una de tipo variable³
- Durante el primer año, la cuota de una hipoteca fija puede llegar a ser hasta un 25% más cara que en una de tipo variable⁴, aunque el 64% de hipotecas variables aplican un interés de salida fijo que hace que se reduzca esta diferencia⁵
- La comisión de apertura de las hipotecas fijas es un 24% superior a la que se aplica en las variables y se cobra en el 86% de los casos, frente al 49% en el tipo variable⁶
- Kelisto.es estrena un simulador de hipotecas que permite calcular la cuota mensual que pagará el consumidor y cómo evolucionaría ante posibles cambios del euríbor

Madrid, 19 de octubre de 2016. Los intereses que un consumidor tendría que pagar por financiar la compra de una vivienda con una hipoteca fija superan, de media, en un 5,95% a los que tendría que abonar con una hipoteca variable⁷, una diferencia que **puede dispararse hasta el 49,86% si se comparan los costes del préstamo fijo más caro y el préstamo variable más barato** del mercado³, según análisis realizado por la web del ahorro Kelisto.es (www.kelisto.es), basado en las previsiones del euríbor para los próximos cinco años y en el comportamiento de este índice de referencia desde que entró en vigor¹.

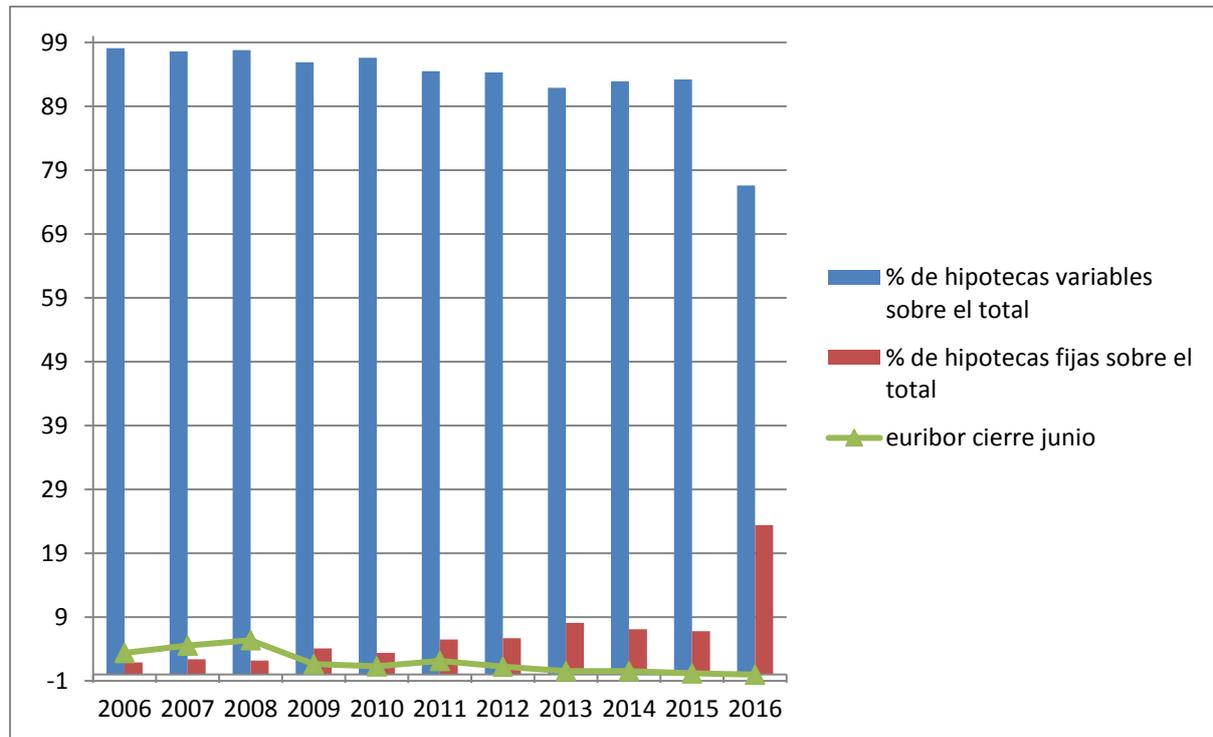
En el último año y medio, las entidades han realizado una fuerte apuesta por las hipotecas a tipo fijo. Así, han pasado de ser un producto poco frecuente en la oferta bancaria, a figurar en el catálogo de más de la mitad de las entidades a día de hoy (53,1%)⁵. Además, **el interés que aplican se ha abaratado drásticamente, al pasar de una horquilla de entre el 4 y el 5%, a un interés medio del 2,49%** en la actualidad⁸, que baja hasta el 1,96% de media en las ofertas para los plazos más cortos (10 años)⁵.

Esta mejora en las condiciones de las hipotecas fijas ha provocado que **su contratación se haya disparado en el último año, al pasar del 6,8% del total de nuevas hipotecas firmadas en junio de 2015 al 23,4% en junio de 2016**, lo que supone un incremento del 244%⁹. Curiosamente, este cambio de tendencia a favor de las hipotecas fijas se produce en un contexto especialmente favorable para quienes opten por ofertas de interés variable. El euríbor (índice de referencia que se usa para calcular el interés de estos préstamos, junto con el diferencial aplicado por cada banco) se encuentra en niveles mínimos y ha encadenado ocho meses en negativo, lo que ha permitido que la cuota de quienes tienen una hipoteca variable se reduzca.

En este contexto, un consumidor que contratara actualmente una hipoteca fija tendría que abonar, de media, 33.731,38 euros en concepto de intereses, un 5,95% más que los 31.838,30 euros que

tendría que pagar si optara por un préstamo a tipo variable⁷. Ahora bien, el sobrecoste de una hipoteca a tipo fijo podría dispararse hasta el 49,86% (13.246,32 euros más) si se toma como referencia la oferta fija más cara del mercado y la variable más barata³, para un ejemplo de hipoteca media en España².

CONTRATACIÓN DE HIPOTECAS A TIPO FIJO Y VARIABLE EN LA ÚLTIMA DÉCADA (%)



Fuente: Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (INE) y datos del euríbor a cierre de junio 2016.

“A la hora de echar cuentas entre el coste final de una hipoteca fija y una variable hay que tomar en consideración dos cosas. Primero, que el interés de ofertas a tipo fijo cambia en función del plazo de devolución elegido (de media, oscila entre el 1,96% de las hipotecas a 10 años y el 2,57% de las hipotecas a 30 años⁵), por lo que se trata de una opción más ventajosa para quienes puedan permitirse saldar su deuda en poco tiempo. Segundo, que, pese a que los bajos niveles del euríbor favorecen a las ofertas de tipo variable, el 64% de este tipo de ofertas impone una barrera que impide que el consumidor se beneficie de esta circunstancia⁵: se trata del interés fijo de salida, que se sitúa, de media, en el 1,76% y se aplica durante un promedio de 15 meses¹⁰”, explica la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.

Sin tener en cuenta esa barrera que supone el interés de salida, la cuota mensual que pagaría un usuario con hipoteca fija durante el primer año de vida del préstamo se situaría, de media, en 553,97 euros, lo que supone **un 15,01% más que la mensualidad que abonaría uno que hubiera contratado una variable (481,67€)**¹¹. Ahora bien, ese sobrecoste puede dispararse por encima del 24% si comparamos la cuota del primer año para la hipoteca fija más cara del mercado (577,01 euros) y la de la hipoteca variable más barata (463,55 euros)⁴.

LAS HIPOTECAS FIJAS TIENEN MÁS COMISIONES, PERO EXIGEN LA MISMA VINCULACIÓN

En cuanto a las comisiones iniciales, **las hipotecas fijas cobran comisiones superiores que las variables y lo hacen con más frecuencia**. Para una hipoteca media en España², la comisión de apertura media que aplican las ofertas a tipo fijo se sitúa en el 0,46%, un 24,32% más que la tasa aplicada por las de tipo variable (0,37%)¹². Además, las hipotecas fijas aplican la comisión de apertura con más frecuencia: lo hacen en el 85,71% de los casos, frente al 48,72% de las hipotecas variables que cobran este cargo (un 75,92% más)¹³.

“La comisión de estudio ya no se aplica en ninguna de las hipotecas a tipo fijo o variable comercializadas en España, en línea con lo que exigirá próximamente la nueva ley para la regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Esta normativa requerirá que cualquier cargo inicial esté incluido en los costes de apertura, cosa que ya sucede actualmente” destaca González.

En cuanto a los gastos que podría tener que afrontar el consumidor al final de la vida de la hipoteca, **la comisión por amortización anticipada total o parcial está presente de una forma muy similar** en los préstamos fijos o variables: en los primeros, se aplica en un 60% de las ofertas, y en el segundo, en el 61,9%¹³. En ambos casos, todas las hipotecas que cobran esta comisión aplican el máximo permitido por ley: un 0,5% en los cinco primeros años y un 0,25% en los restantes.

“En las hipotecas a tipo fijo hay que tener en cuenta que los bancos también pueden cobrar un cargo extra al final de la vida de la hipoteca: la compensación por tipo de interés, que solo se podrá aplicar si la cancelación del préstamo supone una pérdida para la entidad (normalmente, si los tipos de mercado son menores a los que el consumidor está pagando en el momento de la cancelación. Para una hipoteca media en España², esta comisión se cobra en el 28,57% de las ofertas disponibles, aunque esta tasa se dispara hasta el 45% en las ofertas a 15 y 20 años⁵. En cuanto a su coste, se sitúa en el 1,33% de media¹², aunque en las ofertas más caras alcanza el 5%¹⁴”, añade la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es

En cuanto a la vinculación exigida, las ofertas a tipo fijo y variable presentan prácticamente los mismos requisitos: **en ambos casos, se exige, de media, la contratación de cuatro productos extra** (como seguros, cuentas nómina o tarjetas) para poder acceder a financiación en las mejores condiciones⁵.

CUÁNDO SALDRÍA MÁS BARATA UNA HIPOTECA FIJA QUE UNA VARIABLE

Para una hipoteca media en España, **las hipotecas a tipo fijo que resultarían más económicas que una variable son aquellas que, como máximo, apliquen un interés del 2,36%**. Con esa tasa, a un plazo de devolución promedio en nuestro país (22 años)⁹, un consumidor tendría que abonar 31.833,59 euros en intereses, un 0,01% menos que con la media de las hipotecas a tipo variable¹⁵.

“Otro de los elementos más importantes que hay que tener en cuenta a la hora de elegir entre una hipoteca fija y una variable es el de las expectativas sobre la evolución del euríbor. Nuestros cálculos están realizados considerando las previsiones oficiales (que apuntan a que el euríbor se mantendrá en negativo hasta 2019, llegará a cero en 2020 y tan solo alcanzará el 0,5% en 2021)¹⁶. A partir de ahí, nos hemos servido de la evolución pasada de este índice para calcular una

evolución con cierta consistencia. Ahora bien, es imposible saber con seguridad cómo podría evolucionar esta referencia y, precisamente, de las propias previsiones que haga cada hipotecado también dependerá la elección de un tipo fijo o variable”, indica González.

NUEVO SIMULADOR DE HIPOTECAS DE KELISTO

Para ayudar al consumidor en los cálculos esenciales que necesitará hacer antes de elegir una hipoteca, Kelisto.es ha creado una nueva herramienta que, en tan solo unos segundos, permite determinar la cuota mensual que habría que abonar y los intereses que habrá que pagar al banco por financiar la compra de una vivienda.

Con solo introducir el valor de la tasa que el usuario quiere comprar, **el simulador de hipotecas de Kelisto.es permite conocer la hipoteca que podría conseguir, los intereses a pagar y los impuestos y gastos añadidos** que conllevará la operación. Esta herramienta permite que el consumidor modifique, siempre que quiera, algunos valores como los ahorros aportados, el interés a pagar y los años de devolución. Esta flexibilidad en su uso también permitirá que el consumidor pueda realizar cálculos para determinar cómo afectaría a su mensualidad una subida o bajada del euríbor.

Para más información, visita <https://www.kelisto.es/simulador-de-hipotecas>

Kelisto.es es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto.es son completamente imparciales y objetivas. Esto nos permite ser libres a la hora de informar al consumidor para que ahorre en sus facturas del hogar y lograr que las compañías sean más competitivas.

Kelisto.es no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; la información (ya sea del comparador o de los contenidos propios) se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.

Para más información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 304 829	91 531 42 67
rrpp@kelisto.es	kelisto@cohnwolfe.com
Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones	Fernanda Ferrari Marta Velasco

FUENTES

1 Para realizar los cálculos de este análisis referidos a la evolución de las hipotecas variables, se ha realizado una simulación a 22 años (plazo medio al que se contratan las hipotecas en España, según el Instituto Nacional de Estadística) en la que se ha estimado la evolución del euríbor siguiendo estas pautas: para los primeros cinco años, se ha tomado en consideración las previsiones del sector financiero y el BCE hasta 2021 (que hablan de un euríbor bajo hasta esa fecha: tocaría fondo en 2017 y subiría paulatinamente, hasta llegar al 0,5% en 2021 <http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/hipotecas/20161004/euribor-tocara-suelo-2017-3490824.html>). Para el resto de años, se han tenido en cuenta el valor del euríbor a cierre de junio de cada ejercicio, pero, para tratar de dar

consistencia al análisis, se ha tomado la evolución desde ahora hacia el pasado (empezando desde 2016 y avanzando hacia los valores de 1999).

2 Según los datos de la Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (INE), la hipoteca media contratada en España tiene un importe de 112.516 euros, a un plazo de amortización de 22 años.

3 Para llegar a esta cifra se ha calculado los intereses a pagar por la hipoteca fija más cara y la hipoteca variable más barata, elegidas entre las ofertas disponibles que encajan con el perfil medio de hipoteca en España (112.516 euros a devolver en 22 años). Para un caso como el analizado, la oferta más barata a tipo variable es la Hipoteca Selecta de Liberbank (al 0,8%, diferencial al que se le ha restado el valor del euríbor a cierre del pasado mes de junio: -0,028%) y la más cara a tipo fijo, la Hipoteca Expansión a tipo fijo a 30 años (al 2,90%). No se ha tenido en cuenta la aplicación de un posible interés de salida fijo en la oferta de tipo variable. Para el cálculo de los intereses a pagar en la hipoteca variable, se ha realizado la simulación siguiendo estas pautas: para los primeros cinco años, se ha tomado en consideración las previsiones del sector financiero y el BCE hasta 2021 (que hablan de un euríbor bajo hasta esa fecha: tocaría fondo en 2017 y subiría paulatinamente, hasta llegar al 0,5% en 2021 <http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/hipotecas/20161004/euribor-tocara-suelo-2017-3490824.html>). Para el resto de años, se han tenido en cuenta el valor del euríbor a cierre de junio de cada ejercicio, pero, para tratar de dar consistencia al análisis, se ha tomado la evolución desde ahora hacia el pasado (empezando desde 2016 y avanzando hacia los valores de 1999).

4 Misma metodología que el aplicado en la fuente número 3; para las hipotecas variables, no se ha tenido en cuenta la posible aplicación de un interés fijo de salida, sino el primer año de aplicación del interés variable real.

5 Kelisto.es con datos disponibles en las páginas web de las entidades bancarias a 20/09/2016

6 Kelisto.es con datos disponibles en las páginas web de las entidades bancarias a 20/09/2016; se han tenido en cuenta los datos para comisiones de aquellas ofertas (tanto fijas como variables) válidas para una hipoteca media en España: 112.516 euros a 22 años.

7 Misma metodología que la aplicada para la FUENTE 3, pero teniendo en cuenta el interés medio de las hipotecas fijas (2,49%) y variables (1,13%). Para realizar el cálculo se han tenido en cuenta las ofertas de hipotecas fijas y variables válidas para el perfil medio de hipoteca en España (112.516 euros a 22 años). Al diferencial medio de las hipotecas variables (1,16%) se le ha restado el valor del euríbor a cierre del pasado mes de junio (-0,028%), lo que da lugar a un interés del 1,13%.

8 Interés medio de las hipotecas fijas válidas para el perfil de hipoteca media en España (112.516 euros a 22 años). Hay que tener en cuenta que el interés de las hipotecas fijas varía según el plazo de amortización elegido (menor interés cuanto menor es el plazo elegido).

9 Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (INE).

10 Interés de salida que aplican aquellas ofertas de tipo variable válidos para una hipoteca media en España (112.516 euros a 22 años), según los datos disponibles en las páginas web de las entidades bancarias a 20/09/2016.

11 Misma metodología que la reflejada en la FUENTE 4, pero aplicando los valores de interés medio obtenidos al analizar todas las ofertas válidas para una hipoteca media en España (112.516 euros a 22 años).

12 Comisión media que aplican las ofertas a tipo fijo y a tipo variable válidas para una hipoteca media en España (112.516 euros a 22 años).

13 En las ofertas de tipo fijo y tipo variable válidas para una hipoteca media en España (112.516 euros a 22 años), según los datos disponibles en las páginas web de las entidades bancarias a 20/09/2016.

14 Teniendo en cuenta todas las ofertas de hipotecas fijas que se comercializan, sin importar el plazo máximo de amortización.

15 Para la simulación explicada en la FUENTE 7, se ha calculado cuál sería el interés fijo que permitiría pagar menos intereses al final de la vida de la hipoteca que con una hipoteca variable media.

16 Previsiones del sector financiero y el BCE hasta 2021 (que hablan de un euríbor bajo hasta esa fecha: tocaría fondo en 2017 y subiría paulatinamente, hasta llegar al 0,5% en 2021 <http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/hipotecas/20161004/euribor-tocara-suelo-2017-3490824.html>).

Sobre Kelisto.es

Kelisto.es (<http://www.kelisto.es>) es un servicio online gratuito e independiente para ayudar a los consumidores a ahorrar en sus facturas del hogar y defender sus derechos mediante investigaciones periodísticas, herramientas de comparación de precios y una gran comunidad activa de personas que buscan un consumo inteligente en ámbitos como seguros, comunicaciones, finanzas personales y energía.

[Kelisto.es](http://www.kelisto.es) se lanza en España para revolucionar el espacio de los comparadores de precios con un concepto único en el mercado que, ante todo, quiere combatir la apatía del consumidor, ser un motor de cambio para el consumo inteligente y estimular el ahorro con el fin de fomentar la competitividad de los proveedores. Apostamos por un servicio imparcial, transparente y sencillo que ofrezca de una **manera rápida y eficaz** la información que se busca. Con este fin facilitamos:

- **Herramientas de comparación** de precios objetivas y fáciles de usar que permiten comparar un gran número de productos en un único lugar.
- **Artículos independientes de calidad** basados en la investigación más detallada y elaborados por profesionales y expertos.
- **Una comunidad activa de personas** donde se puede compartir información, denunciar problemas y ayudar a otros consumidores a ahorrar dinero.

[Kelisto.es](http://www.kelisto.es) cuenta con un equipo de más de 20 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.