

SI EL EURÍBOR REPITIERA UNA EVOLUCIÓN SIMILAR A LA REGISTRADA EN SUS 16 AÑOS DE VIDA, CONTRATAR UNA HIPOTECA FIJA PERMITIRÍA QUE UN CONSUMIDOR PAGARA MENOS INTERESES

CAMBIO DE TENDENCIA: EL 40% DE LAS HIPOTECAS MÁS BARATAS YA SON A TIPO FIJO

- Las mejores hipotecas variables del mercado cobran un interés que, de media, es 1,69¹ puntos más bajo que el de las mejores hipotecas a tipo fijo
- Durante los últimos nueve años, solo el 1,25%² del total de hipotecas firmadas han sido préstamos a tipo fijo
- Si el euríbor evolucionara de la misma forma que lo hizo en sus primeros 16 años de vida, la hipoteca con la que menos intereses se pagaría sería el préstamo fijo de Kutxabank, al 2,50%: 22.493,46 euros³
- La segunda hipoteca más barata del mercado sería el préstamo variable a euríbor+1% que ofertan Kutxabank, Bankoa y Cajasur, con los que habría que abonar 26.141,57 euros en intereses³
- Pese a que podrían resultar más económicas y ofrecen más seguridad, las hipotecas a tipo fijo tienen algunas desventajas: sus plazos de amortización son menores, el porcentaje máximo que se puede financiar es más bajo y sus requisitos suelen ser más exigentes

Madrid, 8 de abril de 2015. Seis de las 15 hipotecas más baratas del mercado - el 40% del total- son préstamos a tipo fijo³, es decir, productos en los que el interés a pagar no varía con el paso del tiempo, al contrario de lo que sucede con las hipotecas variables, en los que esa tasa se mueve al ritmo que marque el euríbor.

Así lo revela un análisis de Kelisto, en el que se han examinado las hipotecas fijas y variables más baratas del mercado, utilizando como ejemplo el importe medio de una hipoteca en España⁴. Para estimar cómo podrían comportarse en el futuro, se ha tomado como referencia la evolución del euríbor desde que comenzó a utilizarse como índice de referencia de los préstamos hipotecarios hace 16 años y se han realizado simulaciones a ese mismo plazo para obtener la cifra de intereses final que habría que abonar con cada uno de ellos. La evolución del euríbor se ha aplicado de forma invertida, es decir, partiendo de los valores actuales y avanzando hasta llegar a los de 1999, para lograr una estimación lo más realista posible³.

“Tradicionalmente, las hipotecas variables siempre han aplicado un interés menor que el de las hipotecas a tipo fijo. De hecho, a día de hoy, el que aplican, de media, los mejores préstamos variables del mercado es 1,69 puntos¹ más bajo que el de las mejores hipotecas a tipo fijo. En concreto, los préstamos variables más económicos del mercado⁵ cobran a sus clientes el euríbor más un porcentaje que varía entre el 1% y el 1,50%, y cada año revisan la cantidad a cobrar mediante una actualización del euríbor que se realiza en la misma fecha en que se firmó la hipoteca”, destaca la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto, Estefanía González.

Frente a esos diferenciales tan económicos, la mayoría de las hipotecas a tipo fijo –en las que el interés no se revisa anualmente, sino que se mantiene estable durante toda la vida del préstamo- aplicaba, hasta hace pocos meses, intereses que, de media, rondaban el 5-6%, algo que, a priori, las hacía más caras.

Por eso, pese a la seguridad que ofrecían a los consumidores, su elevado precio –unido a otras limitaciones, como los plazos de amortización o el porcentaje máximo a financiar, que suelen ser menores que en las variables- ha provocado que solo el 1,25% de las hipotecas² firmadas en los últimos nueve años fueran de este tipo y que a día de hoy esa cifra ronde el 6,4% del total⁶.

Sin embargo, la llamada guerra hipotecaria ha provocado que los bancos comiencen a realizar rebajas, no solo en sus préstamos a tipo variable, sino también en sus préstamos a tipo fijo. Tanto es así que, a día de hoy, de repetirse la misma evolución que el euríbor ha tenido en sus primeros 16 años de vida, seis de las 15 hipotecas más baratas del mercado (un 40% del total) serían a tipo fijo³.

LAS HIPOTECAS MÁS BARATAS DEL MERCADO

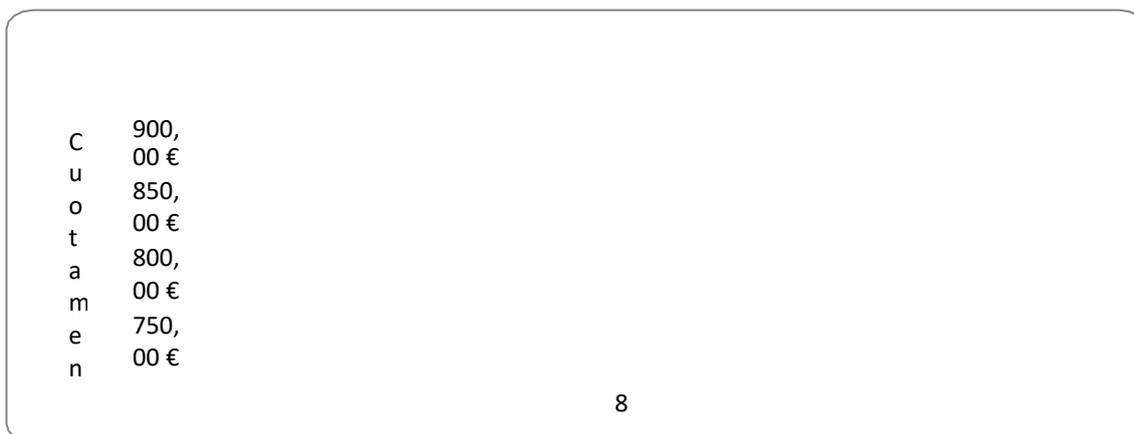
ENTIDAD	HIPOTECA	INTERÉS APLICADO		INTERESES A PAGAR
		Euríbor+...	Tipo fijo	
Kutxabank	Hipoteca Tipo Fijo		2,50%	22.493,46
Kutxabank	Hipoteca Kutxabank	1,00%		26.141,57
Bankoa	Hipoteca Variable	1,00%		26.141,57
CajaSur	Hipoteca Variable	1,00%		26.141,57
Banco Sabadell	Hipoteca Fija Premium		2,90%	26.349,14
Bankoa	Hipotecario Fijo		3,00%	27.324,00
RN	Hipoteca Verde	1,25%		28.610,38
Bankoa	Hipotecario Fijo		3,15%	28.794,45
Triodos Bank	Hipoteca Triodos	1,35%		29.608,08
Banco Sabadell	Hipoteca Fija		3,25%	29.780,19
ActivoBank	Hipoteca Activa Fija		3,25%	29.780,19
Banco Cooperativo Español (Grupo Caja Rural)	Hipoteca Variable	1,40%		30.107,46
Caja Rural Castilla- La Mancha (Grupo Caja Rural)	Hipoteca Rural Light	1,40%		30.107,46
ING Direct	Hipoteca Naranja	1,49%		31.006,84
Banco Santander	Hipoteca Santander	1,49%		31.006,84

Fuente: elaboración propia con datos de las entidades a 16/03/2015. Ver detalle en Fuente 3

La hipoteca más económica del mercado –la que generaría menos intereses- sería un préstamo a tipo fijo: la Hipoteca Fija de Kutxabank. Esta hipoteca aplica un interés⁷ del 2,5%. En un plazo de 16 años, quien decidiera contratar una hipoteca de 104.950 euros tendría que abonar unos intereses de 22.493,46 euros³. Esta cifra supondría un ahorro de 3.650 euros (228 euros al año) con respecto a los intereses que habría que pagar con las siguientes ofertas más baratas: las hipotecas variables de Kutxabank, Bankoa y CajaSur. Las tres cobran a sus clientes euríbor+1%⁷ con lo que los intereses totales a pagar ascenderían a 26.141,57 euros³.

“Junto a la de Kutxabank, otras cinco hipotecas a tipo fijo se colarían en el ranking de los préstamos más baratos del mercado: la Hipoteca Fija Premium del Sabadell (con un interés del 2,90%); el Préstamo Hipotecario Fijo Bankoa en sus versiones para financiar el 65% del valor de tasación de la vivienda (3%) y el 80% (3,15%); y la Hipoteca Fija del Sabadell y la Hipoteca Fija Activa de ActivoBank (banco online del Sabadell), ambas al 3,25%”, resalta González.

¿Cómo evolucionaría la cuota mensual de las hipotecas fija y variable más baratas del mercado?



El gráfico muestra la evolución de la cuota de la hipoteca fija y variable de Kutxabank (las más baratas del mercado) a 16 años. La línea roja muestra la cuota estable del préstamo fijo, mientras que las barras y la línea azul muestran los cambios que se producirían con la variable (hasta 200 euros de diferencia en el período analizado). La simulación considera que el porcentaje de intereses sobre la cuota de la hipoteca variable es estable durante la vida de la hipoteca pero hay que tener en cuenta que en una situación real, durante los primeros años se pagan más intereses, por lo que el impacto de la evolución del euríbor es mayor que durante los últimos. Ver más detalle en Fuente 8

Seis cosas que hay que tener en cuenta para elegir entre una hipoteca fija y una variable

1. La seguridad

Las hipotecas fijas ofrecen más seguridad al prestatario, ya que sabe lo que tendrá que pagar cada mes durante toda la vida del producto (a diferencia de lo que ocurre en las de tipo variable). El cliente no se podrá beneficiar de una bajada de tipos, pero tampoco se verá afectado por una posible subida de los mismos.

2. El plazo máximo para devolver el dinero

En general, las hipotecas a tipo fijo suelen tener plazos de amortización más cortos (no suelen pasar de 20 años, por lo que es necesario disponer de más ahorros previos) que las de tipo variable, que suelen ofrecer plazos de hasta 30 años. De hecho, mientras que la media del plazo de amortización de las 10 mejores hipotecas variables es a 32 años⁵, la de los 10 productos más interesantes a tipo fijo es de 23 años⁹. No obstante, cada vez es más habitual encontrar hipotecas a tipo fijo a 30 años,

como sucede con los préstamos lanzados recientemente por Kutxabank, Banco Sabadell, Activo Bank y BMN.

3. El porcentaje máximo que podrás financiar

Otra de las peculiaridades que, tradicionalmente, han caracterizado a las hipotecas a tipo fijo es que ofrecían unos porcentajes de financiación más ajustados (inferiores al 80%). Sin embargo, en la actualidad, y en plena batalla hipotecaria, salvo la versión más atractiva del préstamo hipotecario de Bankoa (que solo financia hasta el 65% del valor de tasación o compra venta de la vivienda), el resto ofrece hasta el 80% de financiación: es decir, la misma cifra que ofertas más competitivas a tipo variable.

4. La variedad de la oferta

En el caso de querer contratar una hipoteca a tipo fijo, es probable que no dispongas de una oferta de productos tan amplia como la de los préstamos variables: hasta hace pocos meses, las entidades tenían una oferta muy limitada y apenas se promocionaban. Sin embargo, esto también está cambiando. De hecho, en las últimas semanas han llegado al mercado, al menos, cuatro nuevas ofertas: las de Kutxabank, Bankoa, Banco Mare Nostrum y la "Premium" del Sabadell.

5. Los requisitos que se exigen a los futuros hipotecados

En muchos casos, los requisitos que deben cumplir las hipotecas son igual de duros en las fijas que en las variables. La diferencia suele estar en la política de vinculación que decida establecer cada entidad. Por ejemplo, Kutxabank impone una lista de exigencias muy amplia para sus clientes, ya opten por el préstamo fijo o variable: domiciliación de ingresos mínimos de 3.000 euros al mes, gastos con tarjeta de 3.600 euros al año, aportaciones de 2.000 euros al año a planes de pensiones, y la contratación de un seguro de hogar y otro de vida.

En cambio, los requisitos de otras entidades pueden ser algo menos exigentes. Es lo que sucede con el Sabadell, que para sus hipotecas fija y variable solicita domiciliar la nómina (con un mínimo de 3.500 euros en el caso de la fija) y contratar un seguro de vida y uno de hogar. El único extra que requiere el préstamo variable es que, además, se contrate un seguro de protección de pagos.

6. Las ofertas locales

Salvo en el caso de Bankoa (que solo tiene oficinas en cuatro comunidades autónomas), el resto de las hipotecas fijas más baratas del mercado se pueden contratar en casi todo el país: Kutxabank tiene oficinas en 14 comunidades autónomas y el Sabadell, en todas. ActivoBank, por su parte, es la banca online del Sabadell y se apoya en su red de oficinas para ciertos trámites. En cambio, entre las ofertas variables más baratas, buena parte tiene una presencia muy restringida a ciertas regiones, como sucede con Bankoa, CajaSur (2), Banco Cooperativo Español (1) y Caja Rural Castilla-La Mancha (3).

FUENTES

1 Para realizar este cálculo se ha tenido en cuenta el interés de las 10 hipotecas más baratas del mercado en función a su diferencial a 16/03/2015 (diferencial+euríbor del 0,2555, correspondiente al mes de febrero) y de las 10 hipotecas a tipo fijo más baratas del mercado a 16/03/2015. La diferencia entre ambas cifras (1,545% de las hipotecas variables y 3,23% de las fijas) da lugar a los 1,69 puntos reflejados en el texto.

2 Último boletín estadístico publicado por la Asociación Hipotecaria Española, correspondiente al último trimestre de 2013

3 Cálculo elaborado por Kelisto con datos de las entidades a 16/03/2015. Para llegar a esta conclusión, se ha tomado como referencia el importe medio de una hipoteca en España según el Instituto Nacional de Estadística (INE) con datos correspondientes a diciembre de 2014: 104.950 euros. Para estimar la evolución de las hipotecas variables que aparecen en el análisis, se ha tenido en cuenta la evolución del euríbor desde hace 16 años, cuando comenzó a utilizarse como referencia para las hipotecas variables en el mercado español. Se han realizado, por tanto, simulación a ese plazo máximo (en lugar de tomar como referencia los 20 años de plazo medio, según el INE) y partiendo de que la revisión se realiza en el mes de enero de cada ejercicio. La evolución del euríbor se ha aplicado de forma invertida (es decir, partiendo de los valores actuales y avanzando hasta llegar a los de 1999) para que la estimación fuera lo más realista posible, ya que el índice roza actualmente mínimos históricos. Para la simulación de las hipotecas fijas, se ha tenido en cuenta el mismo plazo (16 años), de forma que la comparación fuera lo suficientemente consistente.

4 Según datos del INE a diciembre de 2014: 104.950 euros

5 Los 10 préstamos variables más baratos del mercado a 16/03/2015 en función de su diferencial, con datos de las entidades. Las hipotecas que conforman esa lista son:

MEJORES HIPOTECAS A TIPO VARIABLE				
ENTIDAD	PRODUCTO	DIFERENCIAL MIN.	PLAZO MÁX. AMORTIZACIÓN	% MÁX. A SOLICITAR
Kutxabank	Hipoteca Kutxabank	1,00%	30 años	Hasta el 80% de tasación
Bankoa	Hipoteca Variable	1,00%	30 años	Hasta el 80% de tasación
CajaSur	Hipoteca Variable	1,00%	30 años	Hasta el 80% del valor de tasación o del contrato de compra/venta
RN	Hipoteca Verde	1,25%	30 años	80%
Triodos Bank	Hipoteca Triodos	1,35%	30 años	80 % del valor de tasación o del valor de compraventa
Banco Coop. Español	Hipoteca Variable	1,40%	30 años	80%
Caja Rural Castilla-La Mancha	Hipoteca Rural Light	1,40%	30 años	Hasta el 80%
Banco Santander	Hipoteca Santander	1,49%	30 años	Hasta el 80%
Ing Direct	Hipoteca Naranja	1,49%	40 años	Hasta el 80%
Bankia	Hipoteca variable	1,50%	40 años	Hasta el 80%
MEDIA		1,29%	32 años	Hasta el 80% del valor de tasación o del contrato de compra/venta

Fuente: Kelisto con datos de las entidades a 16/03/2015. *Intereses a abonar para una hipoteca media en España (104.950 euros), según el INE con datos a diciembre de 2014. Se ha realizado un simulación teniendo en cuenta la evolución invertida del euríbor durante sus 16 años de vida, tomando como referencia para las revisiones anuales de la hipoteca el mes de enero (desde enero hasta enero de 1999). Por este motivo, la simulación se limita a 16 años, en lugar de los 21 que de media duran los préstamos hipotecarios en España, según el INE.

6 Estadística de Hipotecas del INE correspondiente a diciembre de 2014

7 Si el cliente cumple con todos los requisitos de vinculación establecidos por las entidades

8 Elaboración propia con datos de Kutxabank y de la Asociación Hipotecaria Española. Para realizar la simulación, se ha tomado como referencia el valor del euríbor a enero de cada ejercicio. La simulación se ha realizado a 16 años (desde la creación del euríbor), tomando como valor inicial el actual (enero 2015) y usando la evolución hacia el pasado (2015- 1999)

9 Los 10 préstamos fijos más baratos del mercado a 16/03/2015 en función de su interés, con datos de las entidades. Las hipotecas que conforman esa lista son:

MEJORES HIPOTECAS A TIPO FIJO				
ENTIDAD	PRODUCTO	INTERES MÍNIMO	PLAZO MAX. AMORTIZACIÓN	% MÁX. A SOLICITAR
Kutxabank	Hipoteca a tipo fijo	2,5%	30 años	80% del valor de tasación
Banco Sabadell	Hipoteca Fija Premium	2,9%	20 años	80% sobre el menor valor entre el de compra y venta y tasación
Bankoa	Hipotecario Fijo	3%	20 años	65% del valor de tasación o precio de compra
Bankoa	Hipotecario Fijo	3,15%	20 años	80% del valor de tasación o precio de compra
BMN**	Hipoteca tipo fijo	3,25%	10 años	80% del valor de tasación
Banco Sabadell	Hipoteca Fija	3,25%	30 años	80% sobre el menor valor entre el de compra y venta y tasación
Activo Bank	Hipoteca Activa Fija	3,25%	30 años	80% sobre el menor valor entre el de compra y venta y tasación
BMN	Hipoteca tipo fijo	3,5%	20 años	80% del valor de tasación
Ibercaja	Superhipoteca Ibercaja Fija	3,7%	20 años	80% del valor de tasación
BMN	Hipoteca tipo fijo	3,8%	30 años	80% del valor de tasación
MEDIA		3,23%	23 años	78,5%

Fuente: Kelisto con datos de las entidades a 16/03/2015. *Intereses a abonar para una hipoteca media en España (104.950 euros), según el INE con datos a diciembre de 2014. Se ha realizado una simulación teniendo en cuenta la evolución invertida del euríbor durante sus 16 años de vida, tomando como referencia para las revisiones anuales de la hipoteca el mes de enero (desde enero hasta enero de 1999). Por este motivo, la simulación se limita a 16 años, en lugar de los 21 que de media duran los préstamos hipotecarios en España, según el INE. * En el caso de que el préstamo tenga un plazo menor a 16 años, como ocurre con este préstamo de BMN, hemos calculado los intereses para el máximo período que ofrece.

Kelisto es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto 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 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	Cohn & Wolfe
661 304 829 / 639 919 052 / 91 447 26 76	91 531 42 67 / 636 43 83 36
rrpp@kelisto.es Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Manuel Moreno, Redactor Jefe	kelisto@cohnwolfe.com Marta Velasco – Lourdes Sánchez



Mucho más que un comparador

Nota de prensa

Sobre Kelisto

Kelisto 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 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 cuenta con un equipo de más de 30 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.