

Javier
Fernández-Pacheco
Mazarro



El Rincón de los dineros: Las hipotecas a tipo fijo



go pasará seis años subiendo medio punto anual y otros cuatro subiendo un punto al año, para llegar al 7%. A partir de ahí bajará un punto anual para volver al 4%.

Yo he puesto un máximo de un 7% –el máximo histórico (desde 1999) no llega al 5%– pero alejado en el tiempo porque me ayuda a ver más claros los efectos de lo que quiero explicar a continuación. Pero repito que no son datos reales, ni pretenden ser una predicción. Insisto en que no sabemos lo que hará el Euribor.

Sistema de amortización francés

El sistema de amortización francés hace que paguemos muchos más intereses al inicio de la vida del préstamo que al final y esto es así para que las cuotas sean constantes.

Cada una de esas cuotas es la suma de los intereses sobre lo que queda de préstamo más la devolución del capital. Como al principio queda mucho préstamo por pagar, pues la parte de intereses 'se come' casi todo lo que pagamos de cuota. Y dado que hemos dicho que ésta es constante, pues si pagamos más intereses, podemos devolver poco capital.

Y esto es importante porque con las hipotecas a tipo fijo estamos pagando el tipo de interés mayor justo cuando más intereses se pagan.

Es por ello que en nuestro ejemplo, el primer año pagamos 250 € al mes de intereses (con la hipoteca fija a un tipo del 3%), mientras que en el undécimo, con el Euribor al 7% (7,9% de interés del préstamo variable) tan solo pagamos 207 € al mes de intereses.

Amortización anticipada

Quando contratamos una hipoteca a tipo fijo nuestro banco asume un riesgo, pues si el Euribor sube a él le costará más caro financiar ese préstamo pero seguirá cobrándonos el tipo contratado.

Hace ya unos cuantos años estuvieron bastante de moda en España las hipotecas a tipo fijo; un tipo de préstamo que se sigue empleando con bastante frecuencia en otros países de Europa.

Al contratar una, sabemos de antemano las cuotas que vamos a pagar a lo largo de toda la vida del préstamo y eso nos ahorra sobresaltos futuros.

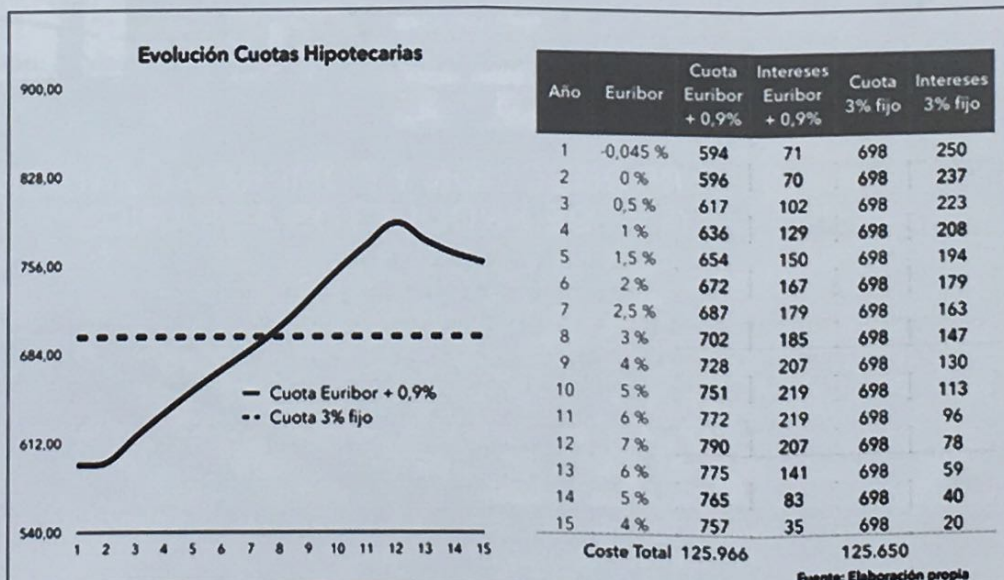
Ahora vuelven con fuerza y la mayoría de entidades están ofreciendo hipotecas a tipo fijo que están –para plazos a quince años– unos dos puntos TAE por encima de las de tipo variable.

Y yo me pregunto: ¿Es más conveniente contratar una hipoteca a tipo fijo o una a tipo variable?

Cómo hemos visto, con el tipo fijo ganaremos en tranquilidad. Pero hay más aspectos a considerar antes de dar una respuesta, no sea que lo que ganemos por un lado lo perdamos por otro.

Para ilustrar lo que veremos a continuación he montado un ejemplo que compara una hipoteca de 100.000€ a 15 años a tipo variable (Euribor + 0,9%) con otra del mismo importe a tipo fijo al 3%.

Como no sabemos lo que hará el Euribor, pues yo he hecho un supuesto y es que se mantendrá en valores casi nulos los dos primeros años. Lue-



El dicho 'la Banca siempre gana', lo que quiere decir es que evita los riesgos a toda costa y por eso –cuando contratamos una hipoteca a tipo fijo– nuestro banco contratará un seguro –swap o instrumento similar– con el que evitar las pérdidas si suben los tipos de interés.

Pues bien, es casi seguro que en la escritura de nuestra hipoteca aparecerá una 'compensación por riesgo de tipo de interés' que es el coste de cancelar el seguro antes mencionado. Y no es barato. He visto cláusulas que hablan de un 5% del importe pendiente.

Esto se ha de tener muy en cuenta porque en este país tenemos tendencia a amortizar hipoteca a la primera ocasión. Así, mientras que las hipotecas se contratan mayoritariamente a 20 ó 30 años, el plazo medio en pagarlas era de 13,2 años en 2012. Más bajo aún fuera de épocas de crisis (7,7 años en 2003).

Y no solo por la amortizaciones parciales. Hay otras razones para cancelar anticipadamente nuestra hipoteca como pueden ser la venta de la vivienda por ruptura familiar, por compra de una nueva vivienda, etc.

En este caso, la seguridad que nos dan la cuota fija, nos la da solo si mantenemos el préstamo durante toda su vida, pero puede costarnos caro si queremos cancelarlo anticipadamente.

Evolución económica

Los tipos de interés suelen moverse de acuerdo con la

economía. Podemos simplificar diciendo que cuando la economía va bien los bancos centrales tienden a subir tipos para contener la inflación –el recalentamiento de la economía que era famoso en época del ministro Solchaga– y de manera análoga, tienden a bajarlos cuando la economía va mal.

Eso quiere decir que nos estamos blindando para una subida de tipos de interés cuando es posible que si los intereses suben sea porque la economía va mejor, hay inflación –con la consiguiente subida de salarios– y nosotros podamos pagar más sin problema.

Si vamos a nuestro ejemplo, es cierto que la cuota de la hipoteca variable llega a casi 790 €, pero lo hace dentro de doce años. Y estaremos de acuerdo que para entonces será mucho menos dinero que hoy. A cambio estamos pagando 698 € desde el primer día en lugar de 594 €.

Conclusiones

No estoy diciendo si las hipotecas a tipo fijo sean mejores o peores que las hipotecas a tipo variable, pero sí que cuando la valoramos tenemos tendencia a pensar tan solo que la cuota fija nos da más seguridad. Sin mirar más.

Y es cierto que tener una cuota que no varíe, si sabemos que podemos pagarla, nos da tranquilidad. Pero como hemos visto, esa tranquilidad no es gratuita y hay que pagarla. Un dinero que de otra manera podríamos usar perfectamente para reducir el plazo del préstamo. Y eso también es tentador, ¿No?

mercomancha

abonos y fertilizantes **Fertiberia**

mercomancha
COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS AGRARIOS

PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS AGRARIOS

Políg. Industrial, Parc. A-4 y A-5 - Tfno.: 926 610 570 - Fax: 926 612 850
e-mail: mercomancha@mercomancha.es - 13200 MANZANARES (C. Real)