

BLOGS



Ekonomiaren plaza

Hausnarketa eta eztabaida gure errealitate ekonomikoaz / Reflexión y debate sobre nuestra realidad económica

Préstamos, ¿a tipos de interés fijos o variables?

 IÑAKI ERAUSKIN | hace 56 minutos

[@InakiErauskin](#)

Es la pregunta que se ha hecho casi todo el mundo, cuando pide un préstamo. Ello es especialmente relevante para la adquisición de vivienda, dado que uno se encuentra “atascado” con esos préstamos (principalmente hipotecarios) durante muchos años.

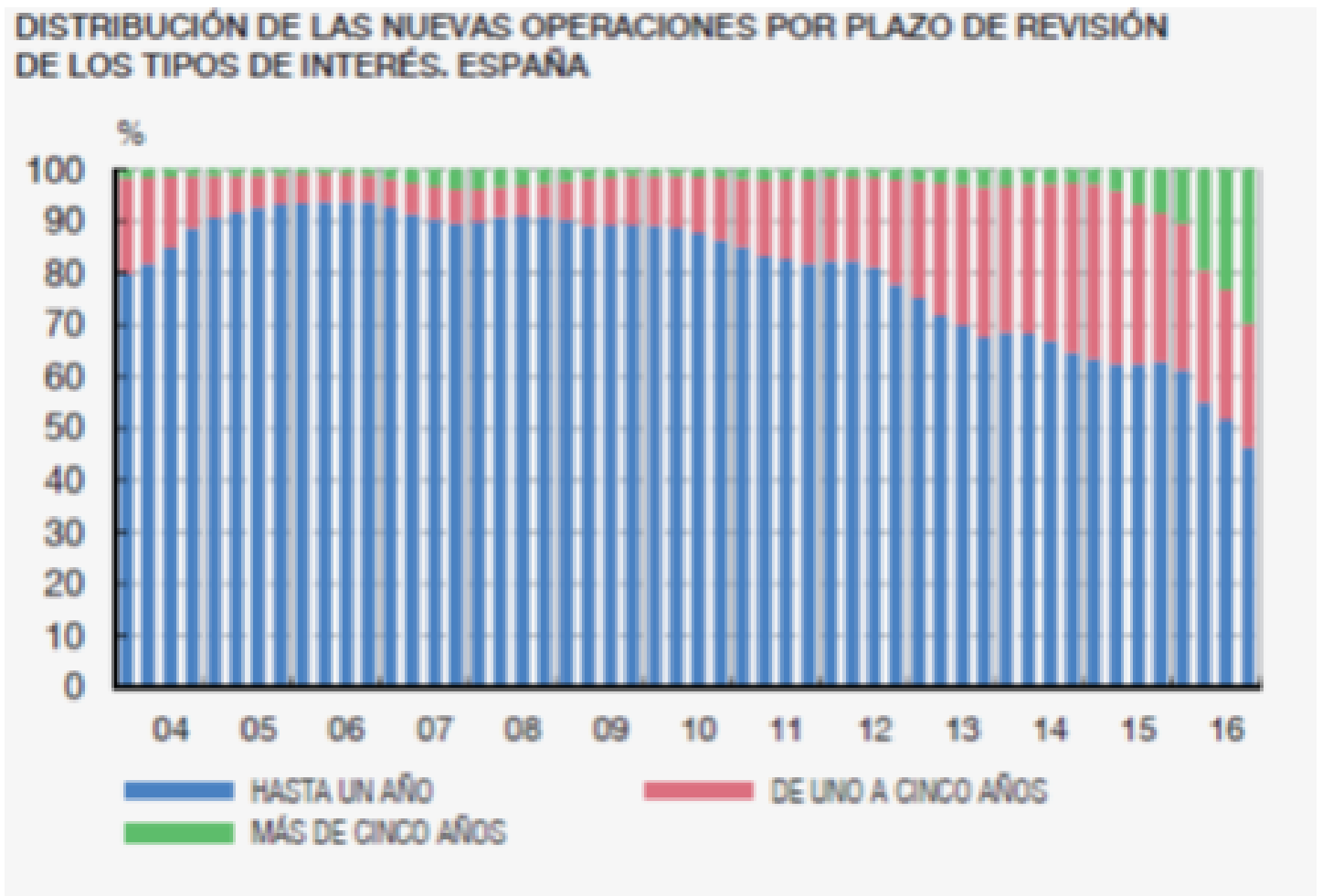
En diciembre pasado se hizo viral un video que recomendaba encarecidamente los préstamos tipo fijo en el portal de Periodista Digital: https://www.youtube.com/watch?v=qPJc_7EWe. Los dos personas que realizaban el video, marido y mujer, acabaron despedidos de sus respectivos trabajos. Ahora han realizado un video semidesnudos para participar en el reality-show “Supervivientes” en Honduras.

Tradicionalmente, los préstamos hipotecarios han sido con tipo de interés variable, con el Euribor (el tipo de interés interbancario en la eurozona) como referencia principal. Sin embargo, dados los bajos tipos de interés actuales, donde el Euribor está en torno al -0,19%, los préstamos a tipo fijo han ido ganando mucho espacio. Actualmente, el tipo de interés fijo se halla cerca del 2,5%. Por el contrario, el mejor diferencial de Euribor aplicado en los préstamos hipotecarios a tipo variable se halla en el Euribor+0,9% aproximadamente (los datos provienen del portal de [Invertia](#)).

En un [informe reciente del Banco de España](#) se señala que, dentro de la Unión Económica Monetaria (UEM), España es, junto con Portugal, Italia e Irlanda donde más peso tienen los

préstamos a tipo de interés variable. En cambio, en Francia, Alemania o los Países Bajos mucha menos importancia. Sin embargo, desde 2010 los préstamos a tipo de interés fijo ganado mucho terreno, como muestra el Gráfico 1 sobre la distribución de las nuevas operaciones por el plazo de revisión de los tipos de interés: el tramo verde de las operaciones con plazos de revisión de tipos de interés superiores a 5 años alcanza un 30% del total, que prácticamente no existían pocos años antes.

Gráfico 1.

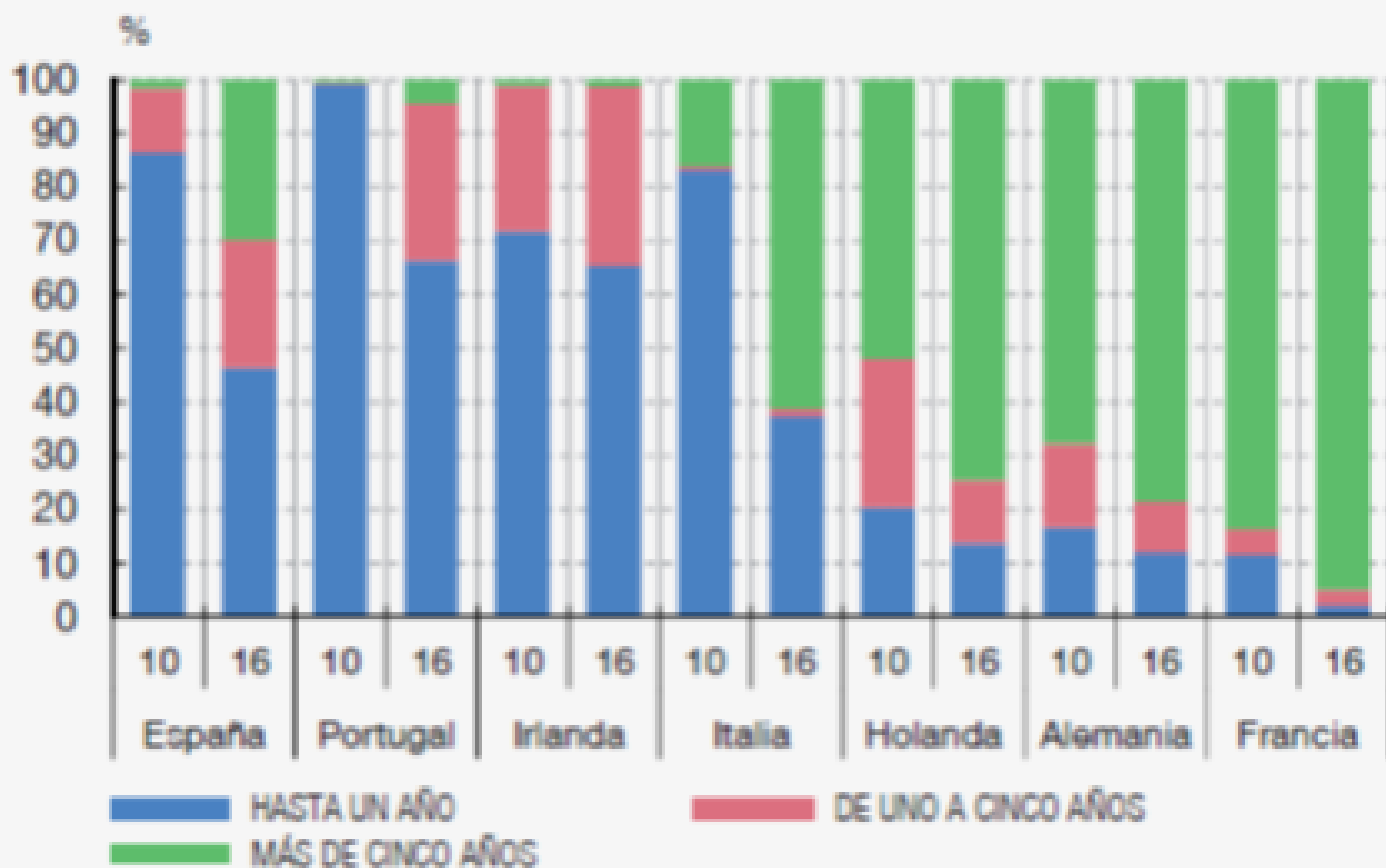


Fuente: **Banco de España**.

El alargamiento de los plazos de revisión se observa, también, en el resto de los países de la UEM, tal como muestra el Gráfico 2, comparando el año 2016 con 2010: el color verde es más visible en 2016 que en 2010, y es especialmente llamativo en España e Italia.

Gráfico 2.

DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVAS OPERACIONES POR PLAZO DE REVISIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS. COMPARACIÓN PAÍSES UEM



Fuente: **Banco de España**

Parece clara una conclusión de todo lo anterior: los préstamos a tipo de interés fijo han v para quedarse. La consecuencia más importante de este movimiento hacia las hipotecas fijo radica en que los costes de financiación de los hogares se hacen menos sensibles a los movimientos en los tipos de interés, lo que hace que el alcance de los cambios en la política monetaria sean menos pronunciados. Sin embargo, hay que tener en cuenta que todavía mayor parte de los préstamos lo son a tipo variable, con el Euribor como referencia.

Relacionado con lo anterior, **hace pocos días** el proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario p primer filtro para su aprobación en el Congreso. De ella cabe destacar principalmente que

Se quiere dar mayor transparencia sobre el contenido de las cláusulas del préstamo: la entidad financiera debe remitir al prestatario siete días antes de la firma una ficha con las características principales del préstamo; el prestatario deberá acudir al notario, que preguntará y explicará al hipotecado el contenido del contrato, debiendo firmar un acta de que sabe lo que está firmando, y

Se quiere reducir los costes derivados de la modificación de las condiciones de los préstamos:

Reducir las comisiones de amortización anticipada de los préstamos a tipo variable, hasta anularse a partir de cinco años.

Suprimir las comisiones por conversión de tipo variable a fijo a partir del tercer año, y

Reducir los gastos de notaría y registro.

Se amplía a nueve impagos o al 2 por 100 del capital el requisito para que la entidad financiera pueda iniciar la ejecución del préstamo para el desahucio (hasta ahora eran 3 impagos).

(Puedes pinchar **aquí** para un análisis más detallado y técnico por José García Montalvo, Catedrático de Economía de la UPF).

Pero, ¿y cuál es mejor? ¿fijo o variable? Es difícil dar una respuesta cerrada en los prestar nuevos. En general, en la hipoteca a tipo variable se pagará menos ahora y más en el fut comparado con el tipo de interés fijo. Ello inclina la balanza a favor del tipo variable para prestatario. De ahí el interés de las entidades financieras por las hipotecas a tipo fijo con Euribor negativo de la actualidad. Cuanto mayor sea el plazo, mayor será la probabilidad el Euribor suba en el futuro, lo que inclina la balanza a favor del tipo fijo. Es conveniente distintos escenarios para ello (el Euribor sube lentamente, sube rápidamente, ...). Por otr en la medida en que a uno no le guste el riesgo, y no pueda soportar intereses más altos conviene una de tipos fijos, porque acota los pagos. Se recomienda evitar las hipotecas r (fijo ahora, flexible después) en la medida de lo posible. En suma, conviene hacer número antes de decidirse por una u otra fórmula y aproveche los comparadores.

Me temo que no hay respuestas sencillas.

@InakiErauskin

Compartir

SOBRE EL AUTOR

Ekonomiaren Plaza

Enviar Mensaje

AURKEZPENA / PRESENTACIÓN

Donostiako Deustu Business Schoolen dihardugun hiru unibertsitate irakasle eta ikertzaile gara.

Blog hau sortzera bultzatu gaituena zera da: modu ulerterraz, zorrotz, kritiko eta burujabeen egindako hainbat gai ekonomikori buruz gogoetak plazaratzea, gai horiek gure bizitzan eta gu parte garen gizartearenean eragin handia dutelakoan.