



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

Análisis de préstamos hipotecarios: España y Australia

Autor

Alba Moya Blasco

Director

Aurora Sevillano Rubio

Facultad de Economía y Empresa de la Universidad de Zaragoza
2021

Autor del trabajo: Alba Moya Blasco

Director del trabajo: Aurora Sevillano Rubio

Título del trabajo: Análisis de préstamos hipotecarios: España y Australia

Title: Home loans analysis: Spain and Australia

Titulación: Grado en Administración y Dirección de Empresas

Resumen

Partimos del significado del sistema financiero para observar cómo se estructura en España y en Australia. De este modo, veremos las similitudes y diferencias que se encuentran en ellos.

Una vez conocido el contexto, nos centramos en los préstamos hipotecarios para descubrir qué elementos lo componen y qué variables debemos tener en cuenta a la hora de solicitar un préstamo hipotecario.

Con la intención de poner en práctica lo aprendido, nos informaremos de las condiciones que nos ofrecen a la hora de solicitar de un préstamo hipotecario en España y en Australia, situando ambas solicitudes dentro de los mismos términos.

Reuniendo toda esta información, podremos contrastar características encontradas en cada uno de los países y tomar una decisión consciente sobre como procederíamos para obtener la mejor posición posible a la hora de contratar un préstamo hipotecario.

Abstract

Beginning with the meaning of the Financial System to observe how it is structured in Spain and also in Australia. By this way, we will see the similarities and differences found in them.

After the context is clear, we focus on home loans to discover what elements make it up and what variables should be taken into account when applying for a home loan.

With the intention of putting what we have learned into practice, we will gather information of the conditions offered to us when applying for a home loan in Spain and in Australia, placing both applications within the same terms.

By collecting all the information, we will be able to contrast characteristics found in each of the countries and make a conscious decision on how we would proceed to obtain the best possible position when contracting a home loan.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	6
2	SISTEMA FINANCIERO.....	7
2.1	SISTEMA FINANCIERO EN ESPAÑA.....	8
2.2	SISTEMA FINANCIERO EN AUSTRALIA.....	9
2.3	COMPARATIVA.....	10
3	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	13
3.1	VARIABLES A TENER EN CUENTA.....	15
3.1.1	PLAZO.....	15
3.1.2	IMPORTE O CAPITAL PRINCIPAL.....	16
3.1.3	TIPO DE INTERÉS.....	18
3.2	CONDICIONES ESPECIALES.....	21
4	APLICACIÓN PRÁCTICA.....	24
4.1	CONDICIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA.....	26
4.2	CONDICIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN AUSTRALIA....	30
4.3	COMPARATIVA DE RESULTADOS ENTRE PAÍSES.....	33
5	CONCLUSIONES.....	37
6	WEBGRAFÍA.....	38
7	BIBLIOGRAFÍA.....	40

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura. 2.1-1 Sistema financiero español	8
Figura. 2.2-1 Sistema financiero australiano	9
Figura. 4.3-1 Tasa media de interés en España y Australia. Años 2008-2021.....	36

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla. 4.1-1 Datos iniciales para la solicitud de un préstamos hipotecario en España .	26
Tabla. 4.2-1 Datos iniciales para la solicitud de un préstamo hipotecario en Australia	30
Tabla. 4.3-1 Resumen de capitales satisfechos anualmente. Sistema francés con tipo de interés efectivo mensual 0.1125% a 25 años.....	34
Tabla. 4.3-2 Resumen de capitales satisfechos anualmente. Sistema francés con tipo de interés efectivo mensual 0.1700% a 25 años.....	35
Tabla. 4.3-3 Tasa media de interés en España y Australia. Años 2008-2021.	36

1 INTRODUCCIÓN

No todas las economías están estructuradas del mismo modo, pero dentro de cualquier sistema financiero, los bancos son un elemento vital que establece el punto de conexión entre aquellos que tienen excedente de dinero y los que lo buscan.

En algún momento de nuestra vida nos situaremos en uno de los dos extremos de esa relación. Probablemente, en la posición que demanda financiación para la compra de la vivienda habitual, y en ese momento es en el que nos vamos a situar. Es necesario conocer el funcionamiento del sistema financiero e hipotecario para poder afrontar con éxito este proceso. Además, damos una perspectiva nueva que es la comparación directa con Australia, ya que es un país que cuenta con una de las tasas de crecimiento más altas del mundo occidental.

Partiendo de una visión muy amplia, como es el sistema financiero de un país, describiremos las distintas entidades y organismos que lo componen e intervienen en él, para después, centrarnos en algo tan concreto como es el mercado hipotecario.

A partir de ahí, explicaremos los elementos que componen el préstamo hipotecario y las opciones que se ofrecen en cada uno de los países mediante recolección de datos de un número representativo de entidades financieras.

Usando estas ofertas, realizaremos una comparativa que muestre qué aspectos varían, tanto en el funcionamiento como en las opciones hipotecarias a elegir en ambos países, y seleccionaremos la más ventajosa.

Por último, plantearemos un caso práctico en que se requiere financiación para la adquisición de una vivienda. De acuerdo a las ofertas seleccionadas en cada país calcularemos el coste total del préstamo, así como la cuantía de las cuotas a pagar.

Obtendremos información sobre qué elementos componen el préstamo hipotecario y su funcionamiento con el objetivo de conocer y comparar las opciones que están a nuestro alcance tanto en España como en Australia.

Todo esto nos ayudará a familiarizarnos con las peculiaridades de cada uno de los dos países y nos permitirá resolver el propósito principal de la investigación: saber si, con unas circunstancias equiparables, sería más ventajoso un entorno como el de España o como el de Australia bajo un enfoque cuantitativo.

2 SISTEMA FINANCIERO

En cualquier economía doméstica, empresa o administración pública, habrá situaciones en las que tengamos excedente monetario, y otras situaciones en las que necesitemos capital. Esta relación entre aquellos que desean prestar fondos o ahorros para obtener más ganancias y beneficios, y entre aquellos que, por el contrario, demandan fondos para cubrir cualquier carencia, necesita un punto de encuentro para interrelacionarse, en el cual puede haber intermediarios, que es conocido como sistema financiero.

El sistema financiero está compuesto por entidades que deben organizarse para proporcionar al sistema económico los recursos capitales necesarios y apropiados, tanto en volumen como en cuantía, en naturaleza, plazos y costes; y asignarlos de forma correcta para promover el desarrollo económico de un país.

Por ello, un sistema financiero eficiente y equilibrado ofrece confianza a la sociedad y estabilidad económica.

Esto influye en cada habitante de un modo más cercano a la hora de ampliar sus oportunidades: teniendo mayor acceso a vivienda, mejorando la financiación de proyectos empresariales, optimizando sus niveles de vida con atención sanitaria y de educación o permitiendo usar mecanismos ante crisis.

Además, a nivel nacional, tiene un papel muy importante la inversión en tecnología, industria, comercio e infraestructuras como carreteras, escuelas, hospitales, centrales eléctricas o viviendas, que ayuda a tener condiciones equitativas.

Un sistema financiero será más eficiente cuanto mayor sea el flujo de ahorro dirigido hacia la inversión. Sin embargo, esta inversión en el país no puede costearse únicamente con ahorro interno, sino que se busca financiación externa a través de tres flujos: las exportaciones, las remesas y la inversión extranjera directa. Esta última se considera la más estable y resistente a las fluctuaciones de los países, tanto de origen como de destino.

Este proceso de movilidad de capital a nivel mundial es la globalización financiera, que, busca entre los países las mejores alternativas de inversión según el riesgo y rendimiento.

2.1 SISTEMA FINANCIERO EN ESPAÑA

No todos los sistemas financieros están formados por las mismas instituciones, medios o mercados, ni realizan las mismas funciones. En el caso de España, en la cúspide de todo el sistema se encuentra, por un lado, el ministerio de Economía y Hacienda como organismo gubernamental y, por otro, el sistema europeo de bancos centrales al que pertenece el banco de España. A partir de ahí, su sistema financiero se estructura de la siguiente manera (cuyo detalle podemos ver en el Anexo I):

Figura. 2.1-1 Sistema financiero español

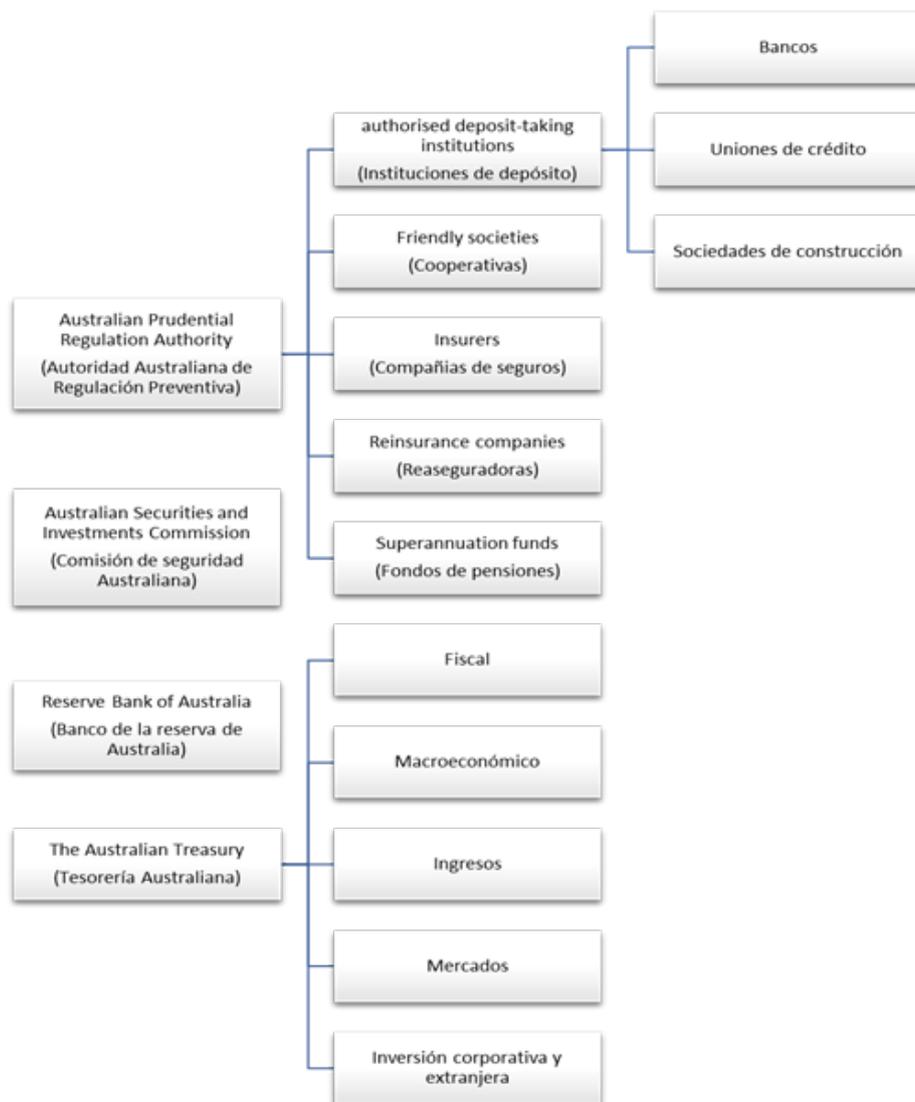


(Fuente: Elaboración propia)

2.2 SISTEMA FINANCIERO EN AUSTRALIA

El sistema financiero australiano enfoca su procedimiento para lograr la estabilidad y eficiencia financiera en la institución Council of Financial Regulators (CFR), del mismo modo que sucede en España con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC). Esta institución australiana funciona como medio de cooperación y coordinación entre las principales agencias reguladoras, atendiendo a la siguiente estructura (cuyo detalle podemos ver en el Anexo II):

Figura. 2.2-1 Sistema financiero australiano



(Fuente: Elaboración propia)

2.3 COMPARATIVA

Si observamos los dos organigramas, encontramos ciertas similitudes o instituciones equivalentes en un país y en otro.

La relación del Sistema Financiero de un país con su Sistema Político se materializa en que ambos poseen un departamento ministerial con la misión de proporcionar al país un crecimiento económico sostenible. En el caso de España, encontramos el Ministerio de Economía y en el caso de Australia, The Australian Treasury.

Además, la necesidad de aplicar una política económica y monetaria eficiente lleva a establecer en los dos casos una institución encargada. En el caso de España, es el Banco Central Europeo, formado por varios países, debido a que España se encuentra dentro de un mercado monetario común europeo, y en el caso de Australia, Reserve Bank of Australia controlado únicamente por el propio país.

Donde encontramos más diferencias es en la organización de las entidades financieras y su regulación. Mientras que en España se agrupan las entidades según sus actividades o características comunes en organismos que las regulan, en Australia se funden en dos organismos que regulan a todas independientemente de su actividad o características comunes.

A pesar de las diferencias, podemos señalar que la principal función de todo sistema financiero consiste en garantizar una eficaz asignación de los recursos económicos. De esta manera, se consigue cumplir con una segunda función que es la de contribuir al logro de la estabilidad monetaria y financiera. Faltaría añadir una tercera función esencial, que tendría como objetivo impulsar los motores de crecimiento económico fomentando el ahorro y la inversión productiva.

En la medida en que se cumplan estas tres funciones se podrá probar la eficacia del sistema financiero de un país.

Una forma de valorar el sistema financiero es a través del Programa de Evaluación del Sector Financiero (PESF). Estos análisis, realizados conjuntamente por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial, pretenden alertar a los países de las posibles vulnerabilidades su sector financiero y reforzar su capacidad para superar las circunstancias que tiendan a desestabilizarlos.

Tomando como referencia el último informe de evaluación realizado a España en 2017, podemos conocer que, aunque la eficiencia de los bancos españoles es favorable, el ratio de morosidad es relativamente alto. Además, la densidad de sucursales sigue siendo alta en comparación con Europa y eso tiende a asociarse con mayores costos operativos.

A pesar de esto, los bancos españoles se encuentran entre los más eficientes de Europa.

De cara al futuro, las autoridades deberían analizar el impacto de la digitalización y de las actividades de tecnología financiera para preparar mejor a los bancos.

Por otro lado, tomando como referencia el último informe de evaluación realizado a Australia en 2019, podemos conocer que es necesario que la Autoridad de Regulación Preventiva (APRA) obtenga mayor nivel de autonomía y flexibilidad para poder cumplir con su función de supervisión y regulación. Además, mejorar su enfoque para analizar riesgos y ser más proactivo en acciones correctivas y también mejorar su capacidad y habilidades en relación a las nuevas tecnologías financieras.

Aunque estos análisis nos permiten valorar su correcto funcionamiento, para comparar ambos países de forma cuantitativa, tomaremos como referencia el Reporte Global de Competitividad del cual surge el Índice de competitividad Global del World Economic Forum.

Este índice ordena a los países en función de la habilidad que tiene cada uno a la hora de utilizar sus recursos, de acuerdo a la combinación de instituciones, políticas y factores que definen los niveles de prosperidad económica sostenible, tanto actual como a medio plazo.

Los datos se obtienen en un 70% de fuentes estadísticas oficiales y en un 30% de una encuesta de percepción que se realiza a líderes empresariales de más de 142 países.

Estos resultados se componen de 110 variables organizadas en doce pilares que se agrupan según: entorno brillante, capital humano, mercados y ecosistema de innovación. Cada pilar se compone de unos indicadores con calificaciones del 1 al 7 que le dan la puntuación final a cada país, teniendo en cuenta la etapa de desarrollo en la que se encuentre.

Debido a que 2020 ha sido un momento inusual que ha acelerado los efectos de la cuarta revolución industrial, el foro económico mundial ha elaborado un informe especial. En él se analizan las tendencias históricas en cuanto a factores de competitividad y se comparten sugerencias para dar forma a sistemas financieros más productivos y sostenibles.

Por lo tanto, dado que en 2020 el Índice de Competitividad Global realiza una pausa comparativa hasta 2021, tomamos como referencia entonces el último informe de competitividad global elaborado en 2019.

En este listado podemos observar que tanto España como Australia se sitúan entre las primeras 25 de las 141 economías que se incluyen.

España ocupa el puesto 23 con una puntuación de competitividad de 75.3 y podemos afirmar que va por buen camino ya que ha avanzado 3 posiciones con respecto a 2018.

Por otro lado, aunque Australia ocupa el puesto 16 con una puntuación de 78.7, ha descendido 2 posiciones con respecto a 2018.

Este resultado nos lleva a afirmar que Australia, en comparación con España, estaría en mejores condiciones para soportar una desaceleración a nivel mundial y genera más oportunidades de desarrollo económico a sus ciudadanos.

3 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Una de las formas más comunes de obtener financiación es a través de un contrato llamado préstamo, donde una de las partes otorga a la otra una cantidad de dinero a cambio de su devolución, más intereses, en un tiempo acordado.

Aunque podríamos catalogar los préstamos de acuerdo a diferentes criterios como el plazo de vencimiento, el destinatario o la garantía, el criterio más destacado sería según la finalidad.

- **Préstamos personales**

Financian diversas necesidades, para poder solventar un gasto inesperado, y de un importe no muy elevado. Al no exigir una garantía real para su concesión, su tasa de interés es elevada.

- **Préstamos de consumo**

Financian un bien o servicio concreto de carácter duradero, pero de una cuantía no excesiva. Normalmente incluye un periodo de carencia parcial en el que no hay que pagar intereses, por lo que se trataría de una especie de pago aplazado. Suelen ofrecerse en los establecimientos donde se adquiere el bien o servicio que ejercen de intermediarios.

- **Préstamos de estudios**

Financian estudios a personas interesadas en potencial su desarrollo profesional a través de matrículas universitarias, estudios de postgrado o estancias de estudio en el extranjero. Las condiciones se adaptan a las necesidades de los estudiantes, por lo que los intereses suelen ser muy reducidos, los periodos de carencia dilatados o los plazos de devolución extensos.

- **Préstamos para empresas**

Financiación utilizada por las empresas para obtener liquidez y poder invertir en activos, pagar a proveedores, expandir su negocio, mejorar su producción o para la puesta en marcha de diferentes proyectos.

- **Préstamos para autónomos**

Cualquier financiación cuyo objetivo sea seguir o comenzar la actividad económica del autónomo, como cubrir gastos eventuales e imprevistos, realizar mejoras en el establecimiento, suplir carencias de efectivo o comprar cualquier tipo de inmovilizado. Los autónomos es uno de los sectores que más dificultades encuentran a la hora de obtener financiación.

- **Préstamos hipotecarios**

El fin de esta financiación es la compra o restauración de un bien inmobiliario y en estos casos se utiliza como garantía ese mismo inmueble. Esta característica hace que, en caso de impago, se pueda vender el inmueble para resarcir la deuda, lo que hace que sea una de las opciones de préstamo más seguras para la entidad que lo concede.

Debido a que implica grandes cantidades de dinero, el periodo de endeudamiento es más extenso y el tipo de interés más reducido.

Cuando se solicita un préstamo hipotecario, en la mayoría de los casos, el propósito principal suele ser facilitar el acceso a la primera vivienda habitual, ya que no es común tener suficientes ahorros para poder comprarla. Puede ser una de las decisiones financieras más importantes que se pueda tomar.

En este tipo de préstamo, la vivienda se convierte entonces en la garantía, además de la personal, por la que, aunque a todos efectos la propiedad de la vivienda es del cliente, en caso de impago, pasara a la entidad para tener la posibilidad de vender. Por otro lado, esta garantía permite a la entidad ofrecer un plazo más dilatado de devolución y un tipo de interés inferior en comparación a otras financiaciones.

3.1 VARIABLES A TENER EN CUENTA

Al firmar un préstamo hipotecario, la mayoría de las personas tiende a fijarse en la cuota hipotecaria, probablemente porque representa el mayor gasto mensual de una familia, no siendo el único. Por ello, tanto la entidad como el cliente deben procurar, calculando su capacidad de endeudamiento, que el cliente, una vez realizado el pago de la cuota, no comprometa seriamente su seguridad económica.

Teniendo en cuenta la opinión de los expertos, esta cifra de endeudamiento no debería sobrepasar del 35% del importe resultante de los ingresos mensuales menos los gastos fijos. Este porcentaje recomendado incluye la posibilidad de futuros préstamos, subidas de los tipos de interés, emergencias que pudiesen surgir o incrementos de gastos familiares a lo largo de los próximos años.

Para calcular la cuota a pagar hay tres parámetros fundamentales que definen la operación de préstamo hipotecario: el plazo de devolución, el capital prestado y el tipo de interés aplicado.

3.1.1 PLAZO

El periodo fijado en el contrato del préstamo para la devolución del capital solicitado, más todos los intereses acumulados durante ese tiempo, es el plazo de vencimiento o de amortización. Esta devolución se realiza mediante cuotas o pagos periódicos, que suelen ser mensuales, durante plazos que se sitúan entre los cinco y treinta años, en ocasiones hasta cuarenta.

El plazo acordado será determinado en función de los términos y requisitos de la entidad bancaria o del tipo de crédito hipotecario. En el caso de la compra de una vivienda el vencimiento usualmente se sitúa entre los veinte y treinta años.

3.1.2 IMPORTE O CAPITAL PRINCIPAL

Cantidad de dinero prestada por el banco en concepto de préstamo hipotecario. Habitualmente, esta cantidad se contrata en la misma divisa en la que el cliente obtiene sus ingresos, ya que en una moneda diferente obtendría un producto de mayor complejidad por los riesgos y variaciones del tipo de cambio que pueden surgir a largo plazo.

Para determinar cuánto riesgo supone el importe en la operación, hay que tener en consideración la solvencia económica del cliente, el valor de la vivienda y el porcentaje de financiación.

- **Solvencia económica**

Un modo de medir el riesgo, en cuanto a la posibilidad de una persona para pagar sus deudas y asegurarse de que no hay situaciones de impago, es conociendo cierta información del cliente. Se valora información personal en relación a la situación de empleo, los ingresos que recibe, los activos que tiene en propiedad, la situación personal y familiar y las deudas o morosidad entre otros datos.

En el caso de España, también consultan la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), para conocer el historial crediticio del cliente, donde figuran todos los préstamos, créditos, avales y riesgos que tiene con las entidades.

En el caso de Australia, se obtienen referencias mediante la calificación crediticia que otorgan los organismos de informes crediticios (Equifax, Experian e Illion), siendo más confiables las personas con puntuaciones mayores. Este valor calculado mediante distintas fórmulas, se realiza teniendo en cuenta desde solicitudes de tarjetas de crédito, cuentas de crédito, pagos atrasados, cuando se paga y con qué frecuencia o cualquier otra información financiera. Los organismos de informes crediticios pueden tener información diferente, por lo que se recomienda solicitar una copia del informe crediticio a cada organismo.

- **Valor de la vivienda**

Principalmente, el importe del préstamo que la entidad estará dispuesta a conceder lo condicionará el menor importe entre el precio de compra y la tasación de la propiedad que se quiere adquirir, ya que la vivienda es su mayor garantía.

El precio de compra, ya sea por acuerdo privado o por subasta, aunque se guía por el precio en el mercado local, por lo general, se basa en la capacidad de negociación.

Tanto en España como en Australia, no es obligatorio, aunque sí bastante común y necesario realizar la tasación de la propiedad, como técnica de mitigación de riesgos y como confirmación de que la vivienda puede utilizarse como garantía.

La inspección detallada de la propiedad es realizada por un tasador acreditado que elabora un informe certificando su opinión profesional. Este valor estimado resultante se basa en varios factores relacionados con la ubicación, tamaño y condiciones del inmueble y situación del mercado inmobiliario.

El valor de tasación puede ser diferente al precio de compra si el importe de la venta no se ajusta a los valores del mercado, pero no es recomendable aceptar una diferencia de más del 5%.

- **Porcentaje de financiación**

Proporción que compara el tamaño del préstamo hipotecario con el valor de tasación o el precio de compra del inmueble, seleccionando el menor. El importe resultante es la cantidad de dinero solicitado o capital principal en base a la cual se calcula el precio de devolución.

Se conoce como Loan To Value Ratio (LTV) o (LVR) y es un factor principal del riesgo de la operación. La probabilidad de que un prestamista absorba una pérdida aumenta a medida que disminuye el pago inicial o se incrementa el porcentaje de Loan To Value Ratio.

Normalmente, las entidades conceden un porcentaje de financiación que sea inferior o igual al 80 % del valor de la vivienda porque se considera que un depósito del 20% es suficientemente grande como para proteger a los prestamistas de una caída en el valor de la propiedad en caso de incumplimiento.

Ocasionalmente suceden situaciones donde se concede un préstamo de más del 80% del valor de la propiedad que está comprando, y raramente del 100%, ya que para que esto ocurra el solicitante debe ser solvente, contar con un aval y que la vivienda comprada sea propiedad del propio banco, entre otros requisitos.

En Australia, en los casos en los que se financia más de un 80%, además, suele ser necesario contratar Lenders Mortgage Insurance (LMI). Un seguro agregado al préstamo hipotecario que protege en caso de impago y reduce el riesgo de la operación. De modo que si se da el caso en el que el prestamista debe su préstamo y la venta de la vivienda no alcanza la cantidad adeudada, el seguro se encarga de cubrirla.

3.1.3 TIPO DE INTERÉS

El tipo de interés es un aspecto muy importante del préstamo ya que determina el precio que cobra la entidad por prestar el dinero. Se expresa como un porcentaje sobre el capital entregado y va referido a un periodo de tiempo concreto que normalmente es anual.

A pesar de que hasta una pequeña diferencia en la tasa de interés puede marcar una gran diferencia en el reembolso a largo plazo, no hay que tenerlo en consideración como un elemento aislado.

La manera en la que nos influye a lo largo de la operación dependerá de su constancia, según lo cual puede diferenciarse entre fijo y variable.

- **Interés fijo**

El interés se determina y se mantiene constante en función de lo que el prestamista cree que serán las tasas de interés en el futuro. Esta predicción supone un riesgo que asume la entidad y ello viene compensado con un porcentaje de interés en préstamos a tipo fijo normalmente superior al de un préstamo a tipo variable, aun estableciendo el mismo importe y plazo.

Conocer de antemano la tasa de interés es muy importante en operaciones de larga duración para planificar las finanzas. Dado que el tipo de interés se mantiene constante, no influyen las variaciones de interés y por lo tanto no afecta a que suba la cuota a pagar, pero tampoco beneficia que bajen los tipos de interés.

En el caso de España, la tasa fijada se mantiene durante toda la vida del préstamo siendo la cuota siempre la misma.

En el caso de Australia, se fijan las tasas por un periodo determinado, que generalmente es entre uno y cinco años, ya que los bancos no están dispuestos a asumir riesgos a más largo plazo relacionados con aumentos de las tasas de interés. La principal razón de esto es la falta de un mercado hipotecario secundario bien desarrollado.

Al finalizar el período fijo, el préstamo se revierte a una tasa variable, sin embargo, la mayoría de las personas volverían a negociar otro plazo fijo con su banco actual o buscarían una oferta diferente de otro banco.

- **Interés variable**

El interés se va a ir modificando durante la vigencia del préstamo, en las fechas pactadas de revisión, para adaptar su valor a un estado más reciente de la economía. Esta variación provoca que la cuota no sea estable y por ello se corre el riesgo de pagar una cuota superior cuando los intereses suben. Por consiguiente, se obtendrá beneficio si los intereses bajan ya que la cuota también disminuirá.

La evolución del tipo de interés viene condicionada por el índice de referencia acordado que indirectamente corrige y promueve el flujo de dinero en una economía.

El índice de referencia más utilizado para los préstamos hipotecarios en España es el Euribor. Es el acrónimo de European Interbank Offered Rate y se calcula como promedio del tipo de interés diario que se aplica a las operaciones entre bancos que operan en Europa, aunque puede estar influenciado por el Banco Europeo como consecuencia de políticas monetarias.

Se calcula diariamente y, aunque hay multitud de Euribor diferentes en función del plazo al que se presta el dinero, los préstamos hipotecarios a tipo variable están referenciados al Euribor a 12 meses.

Generalmente, en España se añade un margen diferencial constante para obtener como resultado el interés a aplicar. Es decir, si por ejemplo el Euribor es $-0,48\%$ ¹ y el diferencial aplicado por la entidad bancaria es $1,40\%$, la tasa de interés a aplicar es la suma de ambos, $0,92\%$.

Este procedimiento es similar en Australia donde el tipo de interés variable viene condicionado por la tasa oficial de efectivo del país (OCR).

Cada día se calcula y es publicado por el Banco de la Reserva de Australia y representa la tasa promedio a la que los bancos han negociado en el mercado de efectivo en dólares australianos, aunque puede estar influenciado por el Banco de la Reserva de Australia mediante políticas monetarias.

A pesar de que cualquier variación del OCR influye a los bancos a establecer y modificar sus tasas de interés variable, no están obligados a transmitir estos cambios a sus clientes. Esto quiere decir que, si, por ejemplo, el OCR es $0,10\%$ ², la entidad puede aplicar una tasa efectiva de $0,40\%$ o $1,90\%$ si lo considera necesario, ya que su cálculo no es tan transparente como en España. Por lo tanto, es recomendable revisar y comprarlo activamente con las ofertas de otros bancos.

¹ Cotización del Euribor a 12 meses perteneciente a la sesión bancaria del 21/06/21. Fuente: Banco Central Europeo.

² Cotización de OCR hipotecario perteneciente a la última revisión del 02/06/21. Fuente: Reserva Bank of Australia.

3.2 CONDICIONES ESPECIALES

Generalmente, la elección de un préstamo hipotecario se basará en el tipo de interés, ya sea fijo, variable o mixto, si se combinan ambos tipos de interés a lo largo del periodo del préstamo. Sin embargo, puede ser de utilidad conocer otros tipos de préstamos o acuerdos adicionales con condiciones características que puedan adaptarse mejor según diferentes situaciones o necesidades.

- **Préstamos luna de miel**

Se caracterizan por tener una tasa de interés baja y convincente durante el primer periodo del préstamo hipotecario, que suele oscilar entre seis meses y un año. Al finalizar este periodo introductorio, la tasa de reversión aplicada es estándar y los reembolsos aumentan.

Esta situación preparatoria ayuda a desarrollar la capacidad financiera y reforzar el ahorro o asignarlo para otros gastos de instalación, por lo que atrae a compradores de vivienda por primera vez.

Para poder beneficiarse de este rasgo distintivo hay que asegurarse de que la tasa de reversión no sea tan alta como para no poder hacer frente a los reembolsos.

- **Préstamos puente**

Mayoritariamente su finalidad es adquirir una nueva vivienda antes de vender la existente, de modo que emplean ambas propiedades como garantía para integrarlas en un solo préstamo.

Aunque es una financiación transitoria, entraña más riesgo para la entidad y suelen exigir requisitos más estrictos para su concesión, pero puede permitir pedir prestado más del 100% de la nueva propiedad.

El deudor debe asegurar un ingreso futuro, que en este caso es la venta de la propiedad, dentro del plazo establecido, que suele ser como máximo 1 año en Australia y 5 años en España, tiempo suficiente para no vender la vivienda a un precio inferior al que marque el mercado.

Mientras se encuentra a un comprador, lo habitual es que se paguen solo intereses del préstamo puente. Una vez vendida la propiedad, se continúan los pagos normales del préstamo con el interés compuesto del préstamo puente sobre el nuevo principal.

En el caso contrario, si no se ha producido la venta de la propiedad dentro del periodo pactado, se tendrá que devolver el préstamo sobre la deuda total.

- **Hipotecas inversas**

Forma de préstamo destinada a personas mayores de 60 años que tengan una vivienda en propiedad, ya que es utilizada como garantía, pero sin perder los derechos de titularidad.

Estos fondos obtenidos se pueden utilizar para todo tipo de propósito, ya que constituye una alternativa para completar la pensión, y su importe dependerá de la edad del solicitante y del valor de su propiedad.

El titular recibe una cantidad a cambio de hipotecar su vivienda en forma de un único importe global, línea de crédito o renta mensual de forma temporal o vitalicia.

El compromiso de devolver el capital más los intereses nacerá cuando la propiedad se venda, se desocupe o cuando el titular fallezca. En ese momento, a los herederos les corresponderá tanto la propiedad de la vivienda como la deuda acumulada, ante lo cual, durante un plazo de un año, pueden liquidar la obligación con sus propios fondos, manteniendo la vivienda, o hacer frente al coste vendiendo la vivienda y pagar el restante de la deuda por otros medios si fuese necesario.

- **Préstamo hipotecario dividido**

Se caracteriza por dividir el importe del préstamo hipotecario en dos partes a las cuales se le aplica una tasa fija y una tasa variable, de modo que se adquieren las ventajas de ambas condiciones.

La composición de los reembolsos con una parte fija y otra variable al mismo tiempo permite evitar algunos riesgos por lo que es muy común en Australia.

- **Préstamo de solo interés o con periodo de carencia**

Habitualmente, la cuota de los préstamos hipotecarios se compone de capital e intereses, pero en este caso únicamente se pagan intereses y se retrasa el reembolso del capital hasta 15 años en algunos casos. Durante ese periodo los reembolsos serán más bajos pero la cantidad prestada no se reduce.

Esta opción en la cuota permite a los inversores comprar propiedades, que venden durante el periodo de carencia, para obtener beneficios con la plusvalía.

Una vez recibida la información de estas y otras características del préstamo, hay que tener en cuenta que las condiciones financieras son acordadas libremente entre los clientes y las entidades, que no pueden discriminar de ninguna manera al prestatario potencial a raíz de su raza, color, nacionalidad, religión, sexo, situación familiar o discapacidad.

Aun así, las entidades son libres de aprobar o denegar la concesión de préstamos en función del estudio detallado e individualizado del riesgo que supone.

4 APLICACIÓN PRÁCTICA

Adquirir una hipoteca supone un compromiso a largo plazo que puede abarcar un elevado importe de tus ingresos, por lo que es una decisión que debe tomarse de forma consciente. Saber qué es un crédito hipotecario y cómo funciona permite elegir el más adecuado según las necesidades, situación personal y económica.

Principalmente, para obtener financiación es importante asegurarse de que el préstamo esté emitido por una institución de depósito autorizada y supervisada, además de prestar atención a leer y entender la letra pequeña.

Debemos establecer unos parámetros con el objetivo de igualar las circunstancias a través de las cuales obtendremos resultados comparativos de las condiciones hipotecarias de España y Australia, cuya finalidad es la primera compra de la vivienda habitual.

Inicialmente, hay que señalar que no vamos a considerar subvenciones ni ayudas que se concediesen como aliciente o empuje a la hora de solicitar un préstamo hipotecario en ninguno de los países. Los requisitos que deben cumplirse para su aceptación limitan las situaciones en las que se encuentra el solicitante del préstamo, y lo que intentaremos será generalizar todo lo que sea posible.

Por ello, igualaremos las condiciones financieras en cada país utilizando el salario bruto medio como ingreso, que en España se sitúa en 24.009,12 EUR brutos, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, y en Australia se sitúa en 89.128 AUD (56.183,02 EUR³) brutos, según el Australian Bureau of Statistics.

Como hemos visto anteriormente, uno de los elementos más importantes que intervienen para solicitar un préstamo es el plazo de devolución. Para elegirlo, debemos tener en cuenta que cuanto mayor sea la vida de la hipoteca, mayores serán los intereses totales. Sin embargo, la cuota mensual que pagaremos será menor y adaptada a nuestras capacidades financieras. Además, siempre tendríamos la opción de refinanciar el crédito rebajando el plazo. Por ello, tanto en España como en Australia el plazo de devolución al que solicitaremos nuestra hipoteca será de 25 años.

³ Tipo de cambio aplicado 0,63 con fecha de referencia 17/06/21. Fuente: Banco Central Europeo.

Otro de los elementos más importantes es el importe requerido. Debido a la comparación de dos países donde el nivel de vida es muy diferente, no podemos solicitar la misma cantidad numérica en ambos. Del mismo modo, no podemos solicitar la misma cantidad de dinero en ambos incluyendo la variable del tipo de cambio.

Para intentar igualar las condiciones en cuanto al importe requerido, utilizaremos el precio medio de la vivienda en España, a través de los datos del Instituto Nacional de Estadística, y de la vivienda en Australia, a través de los datos obtenidos en, su homólogo australiano, el Australian Bureau of Statistics.

La diferencia de estos importes nos ratifica que no supone la misma implicación con la entidad la solicitud de la misma cantidad en un país que en otro, siendo el precio medio de una vivienda en España de 125.320 EUR, que redondearemos a 125.000 EUR, y en Australia de 728.500 AUD (459.219,66 EUR⁴), que redondearemos a 728.000 AUD (458.904,48 EUR⁴).

Conociendo el importe de la vivienda podremos calcular el importe solicitado a la entidad para el préstamo, que será el resultado de aplicar el 80% al valor de la vivienda. Supondremos que tenemos disponibles el 20% restante y los gastos generados, como suele darse en la mayoría de los casos.

Tomando estos datos como punto de partida, podemos acceder a las condiciones hipotecarias que nos ofrecen en España y Australia bajo las mismas circunstancias.

⁴ Tipo de cambio aplicado 0,63 con fecha de referencia 17/06/21. Fuente: Banco Central Europeo.

4.1 CONDICIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA

Comenzaremos la búsqueda utilizando los siguientes elementos para construir el escenario a partir del cual solicitamos un préstamo hipotecario en España.

Tabla. 4.1-1 Datos iniciales para la solicitud de un préstamos hipotecario en España

Finalidad	Primera compra de vivienda habitual
Plazo de devolución	25 años
Valor vivienda	125.000 EUR
Importe solicitado (80%)	100.000 EUR
Ingresos anuales	24.009,12 EUR

(Fuente: elaboración propia)

Una vez conocidas las circunstancias de las que partimos, reunimos las condiciones de diferentes entidades. En este caso, nos hemos puesto en contacto con diez entidades autorizadas por el Banco de España.

Como podemos ver en el Anexo III, los intereses oscilan entre el 1.35 % y el 3.90 % en los préstamos a tipo fijo.

En los préstamos a tipo variable, los intereses oscilan entre el 0.99 % de diferencial más el Euribor y el 2.50 % de diferencial más el Euribor, sin tener en cuenta el interés aplicado al inicio de la contratación, antes de que entre en juego el tipo referenciado.

Tomando solo estos datos como guía, escogeríamos la opción con tipo de interés más baja, pero eso no significa que sea la opción más barata.

Si a la hora de comparar las distintas ofertas hipotecarias tomamos como referencia el interés, conoceremos el coste que supone el adelanto del dinero, pero esta suma no incluye otros costes adheridos a la operación.

Para poder contrastar las distintas opciones necesitamos conocer la cantidad final que se termina pagando por un préstamo y esa información nos la proporciona la Tasa Anual Equivalente (TAE). Además, todas las entidades están obligadas a calcularla del mismo modo y bajo la supervisión del Banco de España, lo que homogeneiza la información.

La TAE representa el coste anual que tiene un producto financiero por lo que, para su cálculo tiene en cuenta el interés, la frecuencia de los pagos, las comisiones, impuestos y cualquier otro tipo gastos de la operación que sean conocidos por la entidad. Sin embargo, no se incluyen gastos que no son fijos como gastos de notarios, impuestos o algunos seguros.

El resultado de la TAE será más útil y válido cuando esté referenciada a un interés fijo, al contrario que en el caso de interés variable donde, al no conocer la evolución del interés, se presupone que el valor del momento del cálculo será constante, pero varía con cada revisión.

Por todo esto, teniendo en cuenta los datos del Anexo III, escogemos las opciones con menor porcentaje de TAE. Aunque debemos saber que también hay que poner atención a otras condiciones adicionales que pueden hacer el préstamo rentable.

En los préstamos con interés variable, el menor porcentaje de TAE es ofrecido por Kutxabank siendo el 1.59 %.

También nos indican que la comisión de apertura es cero, algo muy común tras varias sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea a favor del consumidor.

En el caso de querer realizar amortizaciones o desembolsos de capital que reduzcan anticipadamente el capital debido o lo cancelen definitivamente, se aplica una comisión de hasta el 0.5 % sobre la menor cantidad entre el importe amortizado o la pérdida calculada que supone a la entidad que el plazo total disminuya.

No se incluyen gastos de gestoría, notaría ni registro, y en caso contrario, sería posible reclamarlos ya que es una cláusula abusiva y desde la nueva ley hipotecaria de 2019 corren a cargo de la entidad.

Por el contrario, tendremos que incluir entre nuestros gastos los de tasación, que la entidad indica que son 321,86 EUR.

A modo informativo indican no dación en pago, del mismo modo que sucede en Australia. Esto significa que, en caso de no poder seguir pagando la hipoteca, la deuda se hace efectiva sobre los bienes hipotecados y también sobre el resto del patrimonio del deudor, además de pagar intereses por mora y hacer frente al procedimiento judicial del embargo. En caso de dación en pago, solo se entregaría la vivienda para cancelar la deuda pendiente.

También muestran que no conlleva cláusula suelo y es porque pueden ser consideradas abusivas. La cláusula suelo indica un porcentaje de interés mínimo que se aplica en el préstamo y evita beneficios por reducciones del tipo de interés por debajo de ese porcentaje. Si es verdad que nunca pueden devengarse intereses a favor del cliente, aunque los tipos de intereses desciendan por debajo del cero.

La entidad no puede obligarte a contratar productos adicionales, pero te da la posibilidad de rebajar el porcentaje de interés cumpliendo las siguientes condiciones:

- Domiciliación de nómina mensual por 3.000 EUR
- Consumo con tarjetas de la entidad por un mínimo de 3.600EUR anuales
- Aportación a Baskepensiones EPSV o plan de pensiones Kutxabank un mínimo de 2.000 EUR anuales
- Contratación y mantenimiento de un seguro anual de hogar con cobertura de un capital de continente de 62.267,25 EUR y contenido 24.906,90 EUR
- Contratación y mantenimiento anual de un seguro de vida con capital mínimo igual al nominal inicial del préstamo

En préstamos de interés fijo, el mejor porcentaje lo ofrece Openbank con el 1.86 % de TAE.

Entre las condiciones podemos ver que la comisión de apertura es cero, aunque ya hemos comentado que en caso contrario se podría reclamar.

Las comisiones por amortización total o parcial se sitúan entre el 1.5% y el 2% dependiendo del momento de la vida del préstamo en el que se produzca y se aplican sobre el capital reembolsado.

Aunque los gastos de tasación, notaria y gestoría los asume en última estancia la entidad tras la firma, solicita que se abonen por el cliente anticipadamente. Asimismo, se realizará una bonificación de 230 EUR al cliente si ha aportado una tasación vigente.

El Banco de España puede aprobar productos vinculados siempre que supongan mejorar las condiciones y en este caso, se puede mejorar el porcentaje de interés cumpliendo las siguientes condiciones:

- Domiciliación de la nómina, pensión o cualquier otro tipo de prestación de carácter público que suponga un importe mínimo de 900 EUR mensuales, en el caso de haber un único titular, o un mínimo de 1.800 EUR mensuales si se trata de dos o más titulares.
- Contratación y mantenimiento de seguro del hogar comercializado por la entidad.

4.2 CONDICIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN AUSTRALIA

Para seguir la búsqueda utilizaremos los siguientes elementos de cara a construir el escenario a partir del cual solicitamos un préstamo hipotecario en Australia.

Tabla. 4.2-1 Datos iniciales para la solicitud de un préstamo hipotecario en Australia

Finalidad	Primera compra de vivienda habitual
Plazo de devolución	25 años
Valor vivienda	728.000 AUD (458.640 EUR ⁵)
Importe solicitado (80%)	582.400 AUD (366.912 EUR ⁵)
Ingresos anuales	89.128 AUD (56.150,64 EUR ⁵)

(Fuente: elaboración propia)

Partiendo de estas circunstancias, recabamos las condiciones de diferentes entidades. En este caso, nos hemos puesto en contacto con diez entidades autorizadas por Australian Prudential Regulation Authority (APRA).

Como podemos ver en el Anexo IV, los intereses oscilan entre el 2.04 % y el 3.24 % en los préstamos a tipo fijo.

A diferencia de España, en las entidades de Australia nos proporcionan estos intereses fijos para un plazo máximo de 5 años. Una vez finalizado ese periodo, se negocia con la entidad fijar una tasa de interés por otro periodo o cambiar a interés variable.

Nosotros supondremos que el tipo de interés no se modifica a lo largo de la operación.

En los préstamos a tipo variable los intereses oscilan entre el 2.29 % y el 4.55 %, sin exponer un diferencial como sucede en España ya que, como hemos comentado anteriormente, la entidad decide la tasa de interés, influenciado o no por la tasa oficial de interés. Esta práctica, por lo tanto, no da lugar al establecimiento de clausula suelo.

Del mismo modo que en España, escoger la menor tasa de interés no nos asegura haber elegido la mejor oferta.

⁵ Tipo de cambio aplicado 0,63 con fecha de referencia 17/06/21. Fuente: Banco Central Europeo.

Cuando se busca un préstamo es importante poder comparar opciones y tener una idea de si esconde una buena relación entre calidad y precio. Para ello, contrastaremos la Comparison Rate o tasa de porcentaje anual (APR) que expresa, en forma de porcentaje anual, el costo total de un préstamo.

El gobierno de Australia obliga a todos los prestamistas, bancos y entidades no bancarias a anunciar la tasa de comparación junto con la oferta de modo que no puedan ocultar tarifas engañosas.

Para realizar su cálculo considera un monto de 150.000 AUD (94.500 EUR⁶) con un plazo de 25 años, pero tanto el importe como el plazo en la mayoría de las hipotecas son mayores, por lo que, para mayor seguridad, habría que calcularlo utilizando las circunstancias personales y solo manejar este dato como guía tal y como haremos nosotros.

La fórmula para obtener el Comparison Rate se rige por el Código Uniforme de Crédito al Consumidor (UCCC) y combina la tasa de interés con otros costos y tarifas involucrados. Sin embargo, no se incluyen cargos gubernamentales ni costos no obligatorios.

Por esto, teniendo en cuenta los datos del Anexo IV, escogemos las opciones con mejor porcentaje de Comparison Rate, aunque también es importante considerar otras condiciones adicionales.

Entre los préstamos de interés variable, el menor Comparison Rate es ofrecido por ING siendo 2.52%.

Es importante destacar que no hay comisiones de mantenimiento, ni de apertura, ni por transferencias, pero en el caso de liquidación o cancelación la comisión es de 250 AUD (157,50 EUR⁶).

La entidad cubre hasta 225 AUD (141,75 EUR⁶) de las tasaciones, algo que suele costar entre 100 y 300 AUD (63 y 189 EUR⁶) dependiendo de la ubicación de la propiedad.

⁶ Tipo de cambio aplicado 0,63 con fecha de referencia 17/06/21. Fuente: Banco Central Europeo.

También nos indican que no hay comisiones por realizar reembolsos adicionales o amortizar anticipadamente en cualquier momento. Además, ofrecen la opción conocida como “redefinir”, por la cual es posible recuperar el dinero que se ha amortizado anticipadamente, en este caso sin cantidad mínima.

Por otro lado, no incluye entre las condiciones una cuenta de compensación. Este tipo de cuenta bancaria está vinculada al préstamo hipotecario, de forma que el dinero depositado en ella servirá para reducir la cantidad adeudada del préstamo, en base a la cual se calcula el porcentaje de interés a pagar.

Añadir entre las condiciones de la oferta una cuenta compensación es posible contratando The Orange Advantage Annual Package por 299 AUD (188,37 EUR⁷) anuales. Este producto, además incluir la cuenta compensación para reducir el interés, ingresa en ella la diferencia entre los importes de las compras realizadas con la tarjeta y su redondeo.

La oferta de préstamo con el interés fijado a 5 años, que extenderemos durante todo el plazo del préstamo, cuyo Comparison Rate es menor es de HSBC y tiene una cifra de 3.03 %.

En esta oferta hay que añadir comisión de apertura de 600 AUD (378 EUR⁷), comisión por liquidación del préstamo de 150 AUD (94,50 EUR⁷) y comisión por renegociación de tarifa de 300 AUD (189 EUR⁷).

Únicamente incluye una condición que flexibilizaría el préstamo y es que se pueden realizar amortizaciones o reembolsos de hasta 10.000 AUD (6.300 EUR⁷).

Es posible eliminar las comisiones y mejorar en un 0.10 % la tasa de interés contratando el producto llamado Home Loan Package por un importe de 390 AUD (245,70 EUR⁷) anuales. Su funcionamiento es equivalente a las bonificaciones en España.

⁷ Tipo de cambio aplicado 0,63 con fecha de referencia 17/06/21. Fuente: Banco Central Europeo.

4.3 COMPARATIVA DE RESULTADOS ENTRE PAÍSES

Nos encontramos ante mercados muy diferentes con sus ventajas e inconvenientes y que, a simple vista, se podrían enfrentar destacando el hermetismo de España con la necesidad de renegociación constante de Australia.

Por una parte, en España, generalmente se penalizan las acciones que pueden variar los cálculos previstos a futuro, como por ejemplo una amortización anticipada. Se cubren las espaldas con la exigencia de unos ingresos constantes cuya recompensa se centra únicamente en la disminución del tipo de interés.

Por el contrario, en Australia encontramos condiciones más flexibles, como por ejemplo la cuenta de compensación, que se adaptan mejor a las situaciones económicas cambiantes que pueden existir durante la vida del préstamo.

Lo que más destacaría es la ausencia de un préstamo completo a tipo fijo en Australia. La certeza de saber el importe de la cuota solo es posible durante un periodo máximo de 5 años, algo que se asemeja más a lo que entendemos como hipoteca mixta en España.

Sin centrarnos en estas generalidades de cada país y basándonos en los datos expuestos en los anexos III y IV, en el supuesto de elegir entre solicitar un préstamo hipotecario en España o en Australia a tipo fijo tomaríamos el de menor interés.

Para ser lo más objetivos posibles, no podríamos valorar en la comparación en función del porcentaje de TAE o de Comparasion Rate porque su cálculo no contempla los mismos gastos y comisiones.

A partir de esta premisa, y sabiendo que en la inmensa mayoría de los prestamos utilizan el sistema francés, tanto en España como en Australia, podemos obtener el cuadro de amortización de cada una de los países con menor tipo de interés fijo.

Tenemos en consideración que no podemos mostrar los datos de las 300 mensualidades que forman los 25 años de préstamo, pero también podremos apreciar las diferencias utilizando datos anuales. Además, como ya sabemos, el sistema francés se caracteriza por tener cuotas constantes, por lo que es sencillo, a partir de ahí, calcular las cuotas mensuales.

De la misma manera, para realizar una comparación más visible, supondremos que la cantidad solicitada es la misma, en este caso 150.000 unidades monetarias.

En España, el menor interés nominal ofrecido es 1.35 % de Liberbank (ver Anexo III).

Esto supone una cuota mensual de:

$$Cuota = \frac{150000 * \frac{0.0135}{12}}{1 - (1 + \frac{0.0135}{12})^{-(25*12)}} = 589.39 \text{ unidades monetarias}$$

Los términos amortizativos se deben abonar de forma mensual, pero por motivos de espacio se presenta el cuadro resumen del total de las cantidades satisfechas al final de cada año.

Tabla. 4.3-1 Resumen de capitales satisfechos anualmente. Sistema francés con tipo de interés efectivo mensual 0.1125% a 25 años.

AÑO	SUMA TERMINO AMORTIZATIVO MENSUAL PAGADOS DURANTE EL AÑO	SUMA INTERESES PAGADOS DURANTE EL AÑO	SUMA AMORTIZACIONES MENSUALES PAGADAS DURANTE EL AÑO	SUMA CAPITAL AMORTIZADO AL FINAL DE AÑO	CAPITAL PENDIENTE A FINAL DE AÑO
0					150,000.00
1	7,072.69	1,993.65	5,079.04	5,079.04	144,920.96
2	7,072.69	1,924.66	5,148.03	10,227.07	139,772.93
3	7,072.69	1,854.73	5,217.96	15,445.03	134,554.97
4	7,072.69	1,783.85	5,288.84	20,733.87	129,266.13
5	7,072.69	1,712.00	5,360.68	26,094.55	123,905.45
6	7,072.69	1,639.19	5,433.50	31,528.06	118,471.94
7	7,072.69	1,565.38	5,507.31	37,035.37	112,964.63
8	7,072.69	1,490.57	5,582.12	42,617.49	107,382.51
9	7,072.69	1,414.74	5,657.95	48,275.43	101,724.57
10	7,072.69	1,337.88	5,734.80	54,010.24	95,989.76
11	7,072.69	1,259.98	5,812.70	59,822.94	90,177.06
12	7,072.69	1,181.02	5,891.66	65,714.61	84,285.39
13	7,072.69	1,100.99	5,971.69	71,686.30	78,313.70
14	7,072.69	1,019.87	6,052.81	77,739.11	72,260.89
15	7,072.69	937.65	6,135.03	83,874.15	66,125.85
16	7,072.69	854.32	6,218.37	90,092.52	59,907.48
17	7,072.69	769.85	6,302.84	96,395.36	53,604.64
18	7,072.69	684.23	6,388.46	102,783.82	47,216.18
19	7,072.69	597.45	6,475.24	109,259.05	40,740.95
20	7,072.69	509.49	6,563.20	115,822.25	34,177.75
21	7,072.69	420.34	6,652.35	122,474.60	27,525.40
22	7,072.69	329.97	6,742.71	129,217.31	20,782.69
23	7,072.69	238.38	6,834.31	136,051.62	13,948.38
24	7,072.69	145.55	6,927.14	142,978.76	7,021.24
25	7,072.69	51.45	7,021.24	150,000.00	0.00

(Elaboración propia)

En Australia, el menor interés nominal ofrecido es 2.04% de ANZ (ver Anexo IV).

Esto supone una cuota mensual de:

$$Cuota = \frac{150000 * \frac{0.0204}{12}}{1 - (1 + \frac{0.0204}{12})^{-(25*12)}} = 638.71 \text{ unidades monetarias}$$

Los términos amortizativos se deben abonar de forma mensual, pero por motivos de espacio se presenta el cuadro resumen del total de las cantidades satisfechas al final de cada año.

Tabla. 4.3-2 Resumen de capitales satisfechos anualmente. Sistema francés con tipo de interés efectivo mensual 0.1700% a 25 años.

AÑO	SUMA TERMINO AMORTIZATIVO MENSUAL PAGADOS DURANTE EL AÑO	SUMA INTERESES PAGADOS DURANTE EL AÑO	SUMA AMORTIZACIONES MENSUALES PAGADAS DURANTE EL AÑO	SUMA CAPITAL AMORTIZADO AL FINAL DE AÑO	CAPITAL PENDIENTE A FINAL DE AÑO
0					150,000.00
1	7,664.48	3,016.70	4,647.78	4,647.78	145,352.22
2	7,664.48	2,921.00	4,743.48	9,391.26	140,608.74
3	7,664.48	2,823.32	4,841.16	14,232.42	135,767.58
4	7,664.48	2,723.63	4,940.85	19,173.26	130,826.74
5	7,664.48	2,621.89	5,042.59	24,215.85	125,784.15
6	7,664.48	2,518.05	5,146.42	29,362.28	120,637.72
7	7,664.48	2,412.08	5,252.40	34,614.68	115,385.32
8	7,664.48	2,303.92	5,360.56	39,975.23	110,024.77
9	7,664.48	2,193.54	5,470.94	45,446.17	104,553.83
10	7,664.48	2,080.88	5,583.60	51,029.77	98,970.23
11	7,664.48	1,965.91	5,698.57	56,728.34	93,271.66
12	7,664.48	1,848.56	5,815.92	62,544.26	87,455.74
13	7,664.48	1,728.80	5,935.68	68,479.93	81,520.07
14	7,664.48	1,606.58	6,057.90	74,537.83	75,462.17
15	7,664.48	1,481.83	6,182.65	80,720.48	69,279.52
16	7,664.48	1,354.52	6,309.96	87,030.44	62,969.56
17	7,664.48	1,224.59	6,439.89	93,470.33	56,529.67
18	7,664.48	1,091.98	6,572.50	100,042.83	49,957.17
19	7,664.48	956.64	6,707.84	106,750.67	43,249.33
20	7,664.48	818.51	6,845.97	113,596.64	36,403.36
21	7,664.48	677.54	6,986.94	120,583.58	29,416.42
22	7,664.48	533.67	7,130.81	127,714.39	22,285.61
23	7,664.48	386.83	7,277.65	134,992.04	15,007.96
24	7,664.48	236.97	7,427.51	142,419.55	7,580.45
25	7,664.48	84.02	7,580.45	150,000.00	0.00

(Elaboración propia)

Comparando estos cuadros claramente nos decantaríamos por el de menor interés, puesto que en lo primero en lo que nos fijamos es en la cuota a pagar. Además, esta diferencia en la cuota mensual, 49,32 unidades monetarias, implica que durante todo el periodo del préstamo vamos a pagar 14.794,78 unidades monetarias más en concepto de intereses.

La comparación de las hipotecas con tasa variable tiene una complicación añadida, obviamente a futuro no podemos conocer cómo se desarrollarán los tipos de interés que vamos a tener, pero nos ayuda conocer su evolución histórica. Para ello, hemos extraído los datos de las tasas de interés desde el año 2008 hasta hoy.

Por una parte, tomando como fuente de la tasa de interés de España los datos obtenidos en la página web del Banco Central Europeo que es el que fija los precios en el mercado por el que se rige la economía de España.

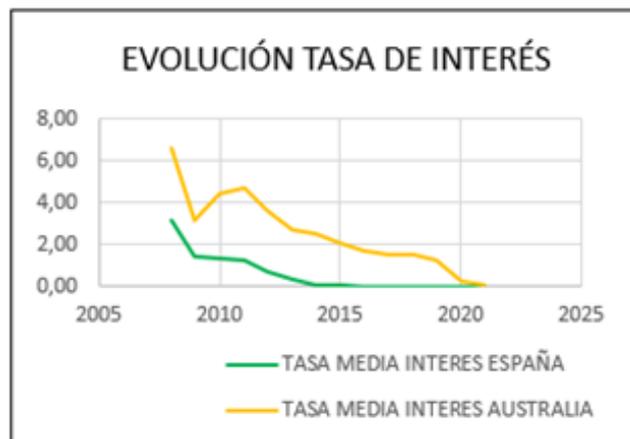
Por otra parte, la fuente para extraer la tasa de interés de Australia es la página web de Reserve Bank of Australia que fija los precios en el mercado por el que se rige la economía de Australia.

Como resultado, en la siguiente tabla podemos ver la media obtenida de cada año y la evolución de cada país representada en el gráfico.

Tabla. 4.3-3 Tasa media de interés en España y Australia. Años 2008-2021.

AÑO	TASA MEDIA INTERES ESPAÑA	TASA MEDIA INTERES AUSTRALIA
2008	3,17	6,64
2009	1,43	3,18
2010	1,34	4,41
2011	1,25	4,68
2012	0,75	3,64
2013	0,38	2,70
2014	0,10	2,50
2015	0,05	2,07
2016	0,00	1,70
2017	0,00	1,50
2018	0,00	1,50
2019	0,00	1,23
2020	0,00	0,28
2021	0,00	0,10

Figura. 4.3-1 Tasa media de interés en España y Australia. Años 2008-2021.



(Fuente: Elaboración propia)

Una tasa de interés alta incentiva el ahorro, pero en este caso nos conviene una tasa de interés baja que incentiva el consumo y en consecuencia mejoran las condiciones de los créditos.

Si observamos los datos, el valor de la tasa de interés en España ha sido menor que la tasa de interés en Australia a lo largo de los años y tiene menor volatilidad, por lo que sería la opción más deseable.

5 CONCLUSIONES

Como hemos comprobado, no todas las economías están estructuradas de la misma manera, y aunque podamos ver que las organizaciones de España y Australia tienen algunas similitudes, el sistema financiero australiano en su conjunto es más eficiente. No obstante, España continúa evolucionando y así lo constatan las reformas producidas en los últimos años.

Conocer los elementos que componen el sistema financiero y el mercado hipotecario, tanto en España como en otros países, y su aplicación práctica, nos permite tomar mejores decisiones en el momento de solicitud de un préstamo hipotecario.

Aunque el procedimiento en la solicitud de un préstamo hipotecario es el mismo, vemos que en España la situación de su sistema financiero ofrece un mercado adaptado a personas con carácter más conservador, pues ofrece préstamos con un interés fijo a largo plazo. Sin embargo, en Australia las condiciones que constituyen el préstamo hipotecario se adaptan en mayor medida al vaivén financiero que puede producirse a lo largo de la vida, un reflejo de la volatilidad de su tasa de interés oficial.

A partir de los resultados expuestos para un caso estándar, y tomando como variable principal la tasa de interés, se concluye que obtener un préstamo hipotecario en España nos situaría en una posición más ventajosa con respecto a solicitarlo en Australia. De todos modos, hay que recordar que las condiciones específicas de un préstamo hipotecario se calculan de acuerdo a las particularidades de cada usuario.

Durante el desarrollo de esta investigación nos hemos encontrado con multitud de información cuyo nexo común es el préstamo hipotecario, lo que ha dificultado poder condensarla de un modo adecuado para poder entender el concepto en su totalidad.

Asimismo, las peculiaridades relacionadas con cada uno de los mercados hacen que sea difícil la comparativa directa de ambos en algunas ocasiones. A pesar de esto, hemos encontrado elementos comunes que nos han permitido contrastarlos.

6 WEBGRAFÍA

- Pussetto L. Sistema financiero y crecimiento económico: Un misterio sin resolver. 2008. URL: http://accioneduca.org/admin/archivos/clases/material/el-ahorro-la-inversion-y-el-sistema-financiero_1563919694.pdf
- Australian Government. Clean Energy Regulator. The role of the Australian Securities and Investment Commission. 2015. URL: <http://www.cleanenergyregulator.gov.au/Infohub/Markets/Supporting-market-integrity/The-role-of-the-Australian-Securities-and-Investment-Commission>
- Plana Paluzie A. Constitución de las sociedades de capital-riesgo (SCR) y de los fondos de capital-riesgo (FCR). 2012. URL: <http://www.leyesyjurisprudencia.com/2012/06/capital-riesgo-constitucion-de-las.html>
- Australian Securities and Investments Commission. About ASIC. 2021. URL: <https://asic.gov.au/about-asic/>
- Fernández J.M. y Viola M. Consecuencias de la crisis del sistema financiero. 2013. URL: <https://atcee.es/consecuencias-de-la-crisis-del-sistema-financiero/#:~:text=Los%20efectos%20inmediatos%20que%20resultan,o%2C%20en%20casos%20extremos%2C%20el>
- González L. ¿Qué es una entidad de pago? 2017. URL: <https://cursos.com/blog/entidad-pago/>
- Ruiz Dotras E. La nueva era de los mercados financieros y su globalización. 2014. URL: <https://oikonomics.uoc.edu/divulgacio/oikonomics/es/numero02/dossier/erui.html>
- Donoso Sánchez A. Crédito hipotecario. 2017. URL: <https://economipedia.com/definiciones/credito-hipotecario.html>
- Focus Insurance Brokers. The Australian insurance market. 2021. URL: <https://focusinsurance.com.au/about-us/the-australian-insurance-market/>
- Abanca. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.abanca.com/es/hipotecas/>
- ANZ. Home loans. 2021. URL: <https://www.abanca.com/es/hipotecas/>
- BBVA. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.bbva.es/personas.html>

- Bankinter. Hipotecas. 2012. URL: <https://www.bankinter.com/banca/hipotecas-prestamos/hipotecas>
- Banco Santander. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.bancosantander.es/particulares/hipotecas>
- Bank of Melbourne. Home loans. 2021. URL: <https://www.bankofmelbourne.com.au/personal/home-loans/compare-home-loans>
- Bendigo Bank. Home loans. 2021. URL: <https://www.bendigobank.com.au/personal/home-loans/home-loan-interest-rates/>
- CaixaBank. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.caixabank.es/particular/hipotecas.html>
- Common Bank. Home loans. 2012. URL: https://www.commbank.com.au/home-loans.html?ei=mv_home-loans
- HSBC. Home loans. 2021. URL: <https://www.hsbc.com.au/home-loans/>
- Ibercaja. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.ibercaja.es/particulares/hipotecas-prestamos/hipotecas/>
- ING. Home loans. 2021. URL: <https://www.ing.com.au/home-loans.html>
- ING. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.ing.es/hipotecas>
- Kutxabank. Hipotecas. 2021. URL: <https://portal.kutxabank.es/cs/Satellite/kb/es/particulares/productos/hipotecas-vivienda>
- Liberbank. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.liberbank.es/hipotecas-y-prestamos/hipotecas>
- Openbank. Hipotecas. 2021. URL: <https://www.openbank.es/hipoteca-open>
- Westpac. Home loans. 2020. URL: <https://www.westpac.com.au/personal-banking/home-loans/>
- Merino R. Agencias de Rating. 2020. URL: <https://www.todosalabolsa.com/agencias-de-rating/>
- Tacadena G. What you need to know about honeymoon home loans. 2017. URL: <https://www.yourmortgage.com.au/home-loan-guide/what-you-need-to-know-about-honeymoon-home-loans/244705/>

7 BIBLIOGRAFÍA

- Morales Nájjar I. La globalización de los mercados financieros. 2004. Documento: <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/reseconinforma/pdfs/326/04%20Isaias.pdf>
- World Economic Forum. How countries are performing on the road to recovery. 2020. Documento: http://www3.weforum.org/docs/WEF_TheGlobalCompetitivenessReport2020.pdf
- World Economic Forum. The global competitiveness report. 2019. Documento: http://www3.weforum.org/docs/WEF_TheGlobalCompetitivenessReport2019.pdf
- International Monetary Found. Financial sector assessment program. Australia. 2019. Documento: <file:///C:/Users/manch/Downloads/1AUSEA2019006.pdf>
- International Monetary Found. Financial sector assessment program. Spain. 2017. Documento: <file:///C:/Users/manch/Downloads/cr17339.pdf>
- Cortés Villafradez R.A. y Hernández Luna Y. Impacto del desarrollo del sistema financiero en el crecimiento económico en países emergentes durante el periodo 2001-2011. 2014. Documento: <https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1179&context=eq>
- Martín Galán A. Las cooperativas de crédito en España: evolución reciente y estrategia. 2019. Documento: <https://core.ac.uk/download/pdf/286693359.pdf>
- Afi. ficha país Australia. 2018. Documento: https://empresas.afi.es/ContentWeb/EmpresasUnicaja/australia/contenido_sidN_1052233_sid2N_1052384_cidlL_776737_ctylL_139_scidN_776737_utN_3.aspx
- Australian Government. Guidance notes. 2021. Documentos: <https://firb.gov.au/guidance-notes>