



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

Préstamos hipotecarios: características y efectos de los tipos de interés.

Autor/es

Gonzalo De Francisco Barcones

Directora

Aurora Sevillano Rubio

Facultad de Economía y Empresa
2023/2024

Autor del trabajo: Gonzalo De Francisco Barcones.

Directora del trabajo: Aurora Sevillano Rubio.

Título del trabajo: Préstamos hipotecarios: características y efectos de los tipos de interés.

Titulación: Grado en Economía.

Facultad de Economía y Empresa.

Universidad de Zaragoza.

RESUMEN:

En el presente Trabajo de Fin de Grado, se examinan y cotejan las diferentes modalidades que puede contratar el cliente de un Préstamo Hipotecario.

En él, se simulan las diferentes cuotas que habría pagado un cliente, en el supuesto de formalizar su hipoteca bajo el contexto de tipos de interés negativos, y las cuotas que abonaría durante la actual época de tipos de interés positivos.

El objetivo de este trabajo es conocer las opciones que tienen los clientes de Préstamos Hipotecarios, para poder reducir su carga financiera, sobre todo ante un escenario de política monetaria restrictiva, una circunstancia que afecta gravemente a los clientes de tipo variable, permitiéndoles de este modo ahorrar tiempo, dinero y esfuerzo, ya que la intención de este trabajo es beneficiar al cliente, que ha visto como en los últimos años, se ha incrementado drásticamente el coste de financiación.

ABSTRACT:

In this degree final dissertation, the different types of a mortgage that the client can take out are examined and compared.

In it, the unlike monthly payments that a client could have paid are simulated, in the case of negative interest rates, and the monthly payments that the client would pay during the current era of positive interest rates.

The objective of this research is to know the different options that mortgage customers have, in order to reduce their financial burden, especially in a scenario of restrictive monetary policy, an event that seriously affects variable rate clients, thus allowing them to save time, money and effort, considering that the intention of this work is to aid the client, who has seen how in recent years, the cost of financing has increased dramatically.

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1.-MOTIVACIÓN.....	7
1.2.-INTERÉS.....	7
1.3.-METODOLOGÍA.	7
1.4.-OBJETIVOS.....	8
2.-PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	9
2.1.-CUESTIONES RELATIVAS AL FUNCIONAMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	9
2.1.1.-CONCEPTO, CARACTERÍSTICAS Y TIPOS.....	9
2.1.2.-GARANTÍA HIPOTECARIA.....	10
2.1.3.-VARIABLES FUNDAMENTALES: IMPORTE, PLAZO Y TIPOS DE INTERÉS.....	12
2.1.4.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL EURIBOR.....	17
2.1.5.-MÉTODOS DE AMORTIZACIÓN.....	20
2.2.-CUESTIONES QUE EL CLIENTE DEBE TENER EN CUENTA.....	23
2.2.1.-GASTOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	23
2.2.2.-REQUISITOS PARA ACCEDER AL PRÉSTAMO.....	27
2.2.3.-MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO.....	28
3.-ANÁLISIS HIPOTECARIO.....	31
3.1.-PRÉSTAMO HIPOTECARIO INICIAL: HIPOTECA VARIABLE.....	31
3.1.1.-SIMULACIÓN HIPOTECA FIJA.....	34
3.1.2.-SIMULACIÓN HIPOTECA MIXTA.....	34
3.2.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO FINAL: HIPOTECA MIXTA.....	35

3.2.1.-SIMULACIÓN HIPOTECA VARIABLE.....	37
3.2.2.-SIMULACIÓN HIPOTECA FIJA.....	37
3.2.3.-SIMULACIÓN HIPOTECA MIXTA.....	37
4.-CONCLUSIONES.....	38
5.-BIBLIOGRAFÍA.....	42

ÍNDICE DE TABLAS:

Tabla 2.1.4.1.-Comisión o compensación máxima en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial, para préstamos firmados después del 16 de junio de 2019.....	26
Tabla 2.1.5.1.-Cuadro de amortización alemán.....	20
Tabla 2.1.5.2.-Cuadro de amortización francés.....	21
Tabla 2.1.5.3.-Cuadro de amortización americano.....	21
Tabla 2.1.5.4.-Ejemplo cuadro de amortización francés.....	22
Tabla 2.2.1-Reparto de los gastos hipotecarios entre la entidad y el cliente.....	24
Tabla 2.2.2.-Comisión o compensación en el caso de realizar un reembolso anticipado.....	25
Tabla 2.2.3.-Comisión o compensación máxima en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial, para préstamos firmados después del 16 de junio de 2019...30	30
Tabla 3.2.1- Supuestos para la simplificación del estudio.....	31
Tabla 3.2.3.-Tabla resumen de las cuotas de la primera fase de estudio.....	33
Tabla 3.2.4.- Supuestos para la simplificación del estudio.....	34
Tabla 3.2.5.- Supuestos para la simplificación del estudio.....	35
Tabla 3.3.1- Condiciones hipoteca variable.....	36

Tabla 4.1.-Comparación cuotas y ahorro/desahorro en función del tipo de préstamo.....	39
---	----

Tabla 4.2.-Previsiones de cuotas y ahorro/desahorro en función del tipo de préstamo.....	40
--	----

INDICE DE GRÁFICOS:

Gráfico 2.1.3.-Evolución de las cuotas en un préstamo de 200.000€.....	13
--	----

Gráfico 2.1.4.2. Evolución del Euribor a 12 meses desde 01/01/1999 hasta el 27/03/2024.....	17
---	----

Gráfico 3.2.2.-Evolución interanual del Euribor, periodo desde el 31 de mayo de 2015 hasta el 31 de mayo de 2022.....	32
---	----

Gráfico 4.1.-Evolución de la cuota mensual bajo las diferentes modalidades.....	38
---	----

Gráfico 4.2.-Previsión cuota media.....	39
---	----

1.-INTRODUCCIÓN.

1.1.-MOTIVACIÓN.

El mercado hipotecario juega un papel fundamental en nuestra economía, en concreto las hipotecas representan una parte sustancial del endeudamiento de los hogares, de modo que, una variación en el coste financiero puede tener un gran impacto sobre el bienestar económico de las familias.

En particular, las fluctuaciones en las políticas monetarias establecidas por los bancos centrales son las que afectan directamente al endeudamiento de los agentes. Por ello resulta crucial, comprender cómo puede afectar una u otra política monetaria a la carga financiera de los prestatarios, un factor esencial para la toma de decisiones financieras de los individuos.

1.2.-INTERÉS.

Ante los recientes cambios económicos, he querido estudiar las consecuencias que tiene el cambio de política monetaria sobre la carga financiera de los agentes, ya que particularmente he podido observar cómo personas de mi entorno han pasado de pagar cómodamente su hipoteca, a que esto les suponga un gran esfuerzo, perjudicando a su bienestar económico y social.

1.3.-METODOLOGÍA.

Para poder realizar dicho estudio, he decidido primero explicar las características más importantes de los Préstamos hipotecarios, para que el lector pueda entender los elementos más importantes, tanto en su contratación como a la hora de modificar las condiciones.

En segundo lugar, para poder reflejar el efecto del cambio de política, he analizado el caso real de un cliente hipotecario, para así poder ver la evolución de sus cuotas mensuales, y comparar el importe en el caso de tener contratada una u otra modalidad, y así ver con qué alternativa pagaría menos.

1.4.-OBJETIVOS.

El propósito de este trabajo es que el cliente vea de forma simple, cómo modificando las condiciones de su préstamo o cambiando de modalidad, puede reducir significativamente la cuota mensual, pudiendo aliviar su carga económica.

2.-PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

2.1.-CUESTIONES RELATIVAS AL FUNCIONAMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

2.1.1.-CONCEPTO, CARACTERÍSTICAS Y TIPOS.

Un préstamo es un contrato financiero en el que una de las partes (el prestamista) entrega una cantidad de dinero a la otra parte (el prestatario), quien se compromete a devolverla en el futuro, y a pagar unos intereses previamente pactados.

El objeto de la financiación hipotecaria suele ser la adquisición de residencia habitual, donde las entidades financieras ofrecen mejores condiciones; aunque puede destinarse a la adquisición de segunda residencia o a usos comerciales (oficinas, locales, naves industriales...), a la financiación de su construcción, ampliación o rehabilitación, etc.

DIFERENCIAS ENTRE PRÉSTAMO Y CRÉDITO HIPOTECARIOS:

Por lo general en nuestro país, la financiación hipotecaria suele concederse mediante préstamos hipotecarios, no obstante, también puede financiarse mediante créditos hipotecarios. A pesar de que su finalidad es la misma, existen una serie de diferencias¹:

En los préstamos hipotecarios, la entidad financiera pone en disposición una determinada cantidad de dinero, que el cliente se dispone a devolver en el futuro mediante el pago de cuotas periódicas en un plazo previamente pactado, permitiendo a ambas partes conocer el coste total, el importe de los intereses a pagar y la duración de la deuda. Por el contrario, en el crédito hipotecario, se pone a disposición del deudor un importe máximo del que puede disponer y posteriormente, devuelve los importes, pudiendo reutilizar cantidades previamente devueltas.

En los préstamos hipotecarios, a diferencia del resto de productos de crédito, existen dos garantías: la personal, en la que el pago está avalado por una tercera persona, y la real o hipotecaria, en la que el inmueble queda afectado como garantía del pago del préstamo, siendo una garantía complementaria, pero que no sustituye el compromiso del prestatario de devolver el importe bajo las condiciones pactadas. Es por ello, por lo que este tipo de préstamos tienen un coste inferior a otro tipo de préstamos con una menor garantía.

¹ Bde.es (2023)

Señalemos que el importe, el plazo del dinero y el tipo de interés (el precio por el cual las entidades financieras prestan el dinero), son tres aspectos muy importantes dentro de los préstamos. En cuanto a los tipos de interés, elegir un tipo fijo, variable o mixto, dependerá de factores como la evolución de los tipos o el plazo de amortización previsto. Es por ello, por lo que existen diferentes tipos de hipotecas²:

- **Hipoteca fija:** tanto el tipo de interés como la cuota son constantes durante la vida del préstamo, lo que proporciona una mayor estabilidad y seguridad, Como el tipo de interés no depende de los sobresaltos de las fluctuaciones del mercado, no te tienes que preocupar de las subidas o bajadas del mismo. Sin embargo, en comparación con las hipotecas variables, los tipos de interés y las cuotas por lo general suelen más elevados, y tienen una mayor comisión de apertura.
- **Hipoteca variable:** el tipo de interés y la cuota se revisan anual o semestralmente, en función del tipo de índice de referencia (por lo general el Euribor más un porcentaje pactado, denominado diferencial)
Al momento de contratarlas, el tipo de interés suele ser menor que el de las hipotecas a tipo fijo, el periodo de amortización es más largo, y las comisiones de apertura son inferiores. Sin embargo, existe el riesgo de la subida de tipos de interés, que harían más cara la cuota, con lo que a largo plazo existe el riesgo de acabar pagando más que con un tipo fijo.
- **Hipoteca mixta:** el tipo de interés suele ser fijo al principio, y luego pasa a ser de tipo variable. Por lo tanto, tiene las ventajas y los inconvenientes de los dos tipos de hipotecas anteriores, siendo recomendable su contratación cuando quieres tener un tipo de interés fijo durante los primeros años y puedes devolver el préstamo hipotecario en un periodo corto de tiempo.

2.1.2.-GARANTÍA HIPOTECARIA.

En el caso de los préstamos hipotecarios, las entidades de crédito exigen una garantía adicional a la personal, que es lo que se conoce como garantía hipotecaria³. Esta garantía permite a la entidad asegurarse el cumplimiento de la obligación de pago del prestatario, ya que en el caso de que no pueda pagar la deuda, el prestamista podrá

² Bde.es (2023)

³ Economipedia (2023)

tomar posesión del inmueble y recuperar la cantidad de dinero prestada. El poder ofrecer el inmueble como garantía permite a aquellos que no tienen ahorro líquido suficiente a acceder a determinados préstamos, pudiendo negociar un tipo de interés inferior, ya que la entidad de crédito tiene mayor seguridad en el reembolso de la deuda.

LA RESPONSABILIDAD UNIVERSAL DEL DEUDOR Y LA DACIÓN EN PAGO:

En caso de que el cliente incumpla sus compromisos de pago, la entidad puede solicitar su subasta para recuperar la suma prestada pendiente de devolución, los intereses no pagados y los intereses de demora y gastos del impago, perdiendo el cliente la propiedad de su vivienda. Sí los fondos de la venta no saldan la deuda por completo, la entidad puede actuar contra los bienes del deudor, hasta que la deuda quede saldada. No obstante, hay dos supuestos en los que el principio de responsabilidad universal del deudor puede no resultar de aplicación:

- Sí se pacta previamente en la escritura del préstamo la limitación de la garantía hipotecaria al valor de la vivienda.
- Sí la entidad acepta expresamente la dación en pago, es decir, que el cliente quede liberado de su deuda con la entrega del inmueble sujeto a garantía.

Además de la garantía hipotecaria, muchas entidades de crédito exigen la garantía personal de avalistas, es decir, que una tercera persona asuma el pago de la deuda en el caso de que el deudor no cumpla con sus obligaciones de pago.

EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

Por otro lado, las entidades normalmente introducen en los contratos cláusulas que les permiten dar por vencido anticipadamente el préstamo, en el caso de que el deudor no atiende sus obligaciones de pago, pudiendo reclamar judicial o extrajudicialmente al deudor el importe del capital no amortizado, junto con los intereses ordinarios y de demora y los gastos devengados hasta la fecha de cobro.

2.1.3.-VARIABLES FUNDAMENTALES: IMPORTE, PLAZO Y TIPOS DE INTERÉS.

IMPORTE:

El importe⁴, capital o principal, es la cantidad de dinero que la entidad financiera presta al cliente, y que este se compromete a devolver mediante cuotas periódicas, en el plazo y al tipo de interés pactados. Sirve, junto con el plazo y el tipo de interés, para determinar la cuota de amortización que se va a pagar, que se calcula en función del valor estimado de la vivienda, del porcentaje que financia y de la capacidad de pago del prestatario.

Normalmente, se concede un porcentaje de financiación de hasta el 80% del valor de tasación, en el caso de primera vivienda, y hasta el 70% si es la segunda, siempre que las deudas totales en las que vayas a incurrir no superen el 30-35% de tus ingresos. El 20-30% restante del valor de tasación lo debe entregar el cliente como entrada en el momento de la compra de la vivienda.

Sin embargo, hay que considerar otros factores para determinar el importe máximo que va a financiar la entidad, como, por ejemplo, la capacidad financiera del solicitante si es primera o segunda vivienda, la aportación de avales o garantías adicionales, la política comercial de la entidad relativa a los préstamos hipotecarios, etc.

Otro aspecto importante es la capacidad de pago del solicitante, ya que tanto la entidad como el cliente deben procurar que la cuota mensual de amortización no supere un determinado porcentaje sobre sus ingresos mensuales netos, lo que se conoce como ratio de endeudamiento, de modo que una vez pagada la cuota el cliente disponga de un nivel de ingresos suficiente para atender los gastos habituales de la unidad familiar.

Por lo tanto, en lo relativo a la capacidad de pago del prestatario, se suele tener en cuenta sus ingresos, si tiene o ha tenido alguna deuda con alguna entidad, y su capacidad de generar recursos, para la que se valora la edad, el estado civil, número de miembros de la unidad familiar, la profesión, el tipo de contrato laboral, la relación con la entidad, su antigüedad en el trabajo, la ciudad de residencia, etc.

⁴ BBVA (2023)

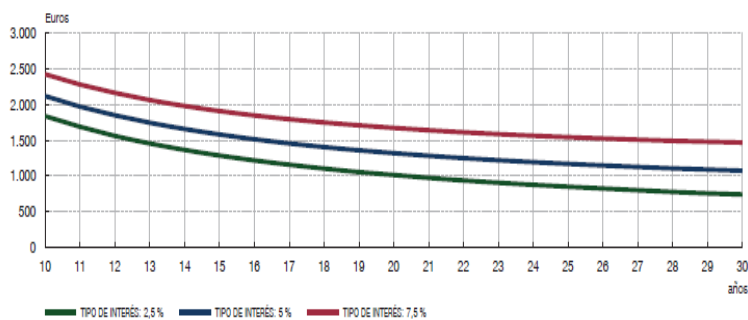
PLAZO:

El plazo de vencimiento o de amortización es el tiempo en el que el préstamo debe ser devuelto, incluyendo tanto el capital como los intereses. Como el principal suele ser superior al de la mayoría de los préstamos, los plazos suelen ser amplios, evitando de este modo, que las cuotas no supongan una carga excesiva en relación con los ingresos netos del cliente, teniendo en cuenta el resto de los gastos que tenga comprometidos. En general, los plazos suelen ser de entre 15 y 30 años, dependiendo de la modalidad del tipo de interés, los plazos pueden ser superiores.

Debe buscarse un equilibrio en la elección del plazo, si es muy alargado supondría un pago de intereses superior, mientras que si es muy reducido puede implicar una carga financiera mensual muy elevada. Por supuesto, el cliente puede realizar amortizaciones anticipadas parciales que acorten este plazo, o incluso reducirlo vía novación, pero como veremos más en adelante, esto lleva asociado una serie de costes.

Además del plazo, la cuota del préstamo depende del importe y del tipo de interés. Si el tipo de interés no varía, cuanto mayor sea el plazo menor será la cuota, algo decisivo en la decisión de comprar la vivienda por parte del cliente; pero si los plazos son excesivos, la reducción de las cuotas es menor, sobre todo cuanto mayor es el tipo, tal y como vemos en el siguiente gráfico:

Gráfico 2.1.3.-Evolución de las cuotas en un préstamo de 200.000€⁵.



(Fuente: Banco de España)

⁵ Bde.es (2013)

TIPO DE INTERÉS:

El tipo de interés⁶ es el precio que nos cobra el banco por prestarnos dinero, o el precio que nos paga por depositar nuestro dinero. Se expresa en tanto por ciento y sobre un periodo de tiempo concreto, por lo general anual. Los intereses, expresados en unidades monetarias, son el resultado de aplicar el tipo de interés sobre el capital del préstamo pendiente de amortizar para el periodo de tiempo correspondiente. Los productos financieros, como en este caso los préstamos, tienen asociados dos tipos de interés, que son necesarios diferenciar⁷:

- **TIN (Tipo de Interés Nominal):** coste o rentabilidad de un producto financiero en términos anuales pero que supone desembolsos en fracciones inferiores al año, sin tener en cuenta los gastos y comisiones extra asociados al producto.
- **TAE (Tasa Anual Equivalente):** coste o rentabilidad efectiva del producto financiero, incluye los gastos financieros y las comisiones. Permite comparar productos financieros de misma naturaleza.

La TAE es superior a la TIN, cuanto mayor sea la frecuencia de liquidación, pero en el caso de haber una única liquidación en el plazo de un año, y de no existir gastos ni comisiones, la TAE es igual a la TIN.

En los préstamos hipotecarios, el tipo de interés puede ser fijo o variable, en función de si se mantiene o no constante a lo largo de la vida del préstamo. En apartados anteriores, ya hemos explicado las diferencias entre uno y otro, pero en este apartado vamos a profundizar y explicar sus riesgos asociados.

En el caso del tipo de interés fijo, el tipo y la cuota son fijos, es decir, no importan los cambios que pueda experimentar el mercado, con lo que desaparece el factor de la incertidumbre, algo muy importante en operaciones a largo plazo, como es el caso de las hipotecas. Por lo tanto, no se ve perjudicado ni beneficiado de las subidas y bajadas de tipos, lo que quiere decir que la cuota será siempre la misma durante la vida del préstamo.

Sin embargo, el tipo de interés suele ser superior al del tipo variable de las mismas características de importe y plazo (siendo por lo general las de tipo fijo de menor

⁶ Bde.es (2023)

⁷ Economipedia (2023)

duración, de 20 a 30 años, mientras que las variables pueden durar hasta 40 años), ya que el cliente no asume el riesgo de incremento del dinero, mientras que si lo hace la entidad crediticia. Además, la reducción de riesgos tiene un coste en todas las operaciones financieras, salvo en los préstamos de tipo fijo, con lo que la reducción de este riesgo viene compensada con tipos más elevados.

Por otro lado, si el tipo es variable, evolucionará en función del índice de referencia (por lo general el Euribor a un año) y al que se le suma un margen o diferencial constante. El riesgo que el cliente asume es mayor que en el caso de tipos fijos, dado que, si los tipos de interés suben, puede encontrarse con dificultades para pagar las cuotas.

Asimismo, hay que tener en cuenta que, cuanto más frecuente sea la variación de tipos de interés, mayor es el riesgo asociado, y la reducción de ese riesgo tiene unos costes asociados. Esto justifica porque las cuotas a tipo variable son inferiores que las de tipo fijo. No obstante, para poder minimizar el riesgo del tipo de interés, el cliente tiene varias opciones:

- Contratar coberturas que amortigüen el impacto de la subida de tipos de interés sobre las cuotas, o bien mediante el cambio temporal en el pago de los intereses (pasando de tipo variable a tipo fijo) o bien fijando límites (superiores o inferiores) a la variación de los tipos, las conocidas cláusulas techo y suelo.

En los últimos años, ha habido bastante polémica sobre las cláusulas suelo⁸, que ha dado lugar a numerosas reclamaciones en los últimos años, desde que la Sentencia del Tribunal Supremo de España de 2013 declarase la nulidad de este tipo de cláusulas, por su falta de transparencia para el consumidor.

Esta cláusula⁹ se incluía en muchos préstamos hipotecarios contratados a tipo variable, y establecía un límite mínimo en el tipo de interés que se pagaba en las cuotas hipotecarias, con lo que en el caso de que el índice de referencia estuviese por debajo del punto establecido como suelo, el tipo de interés que cobraría la entidad sería el suelo. Es decir, que esta cláusula beneficiaba a la entidad y perjudicaba al cliente, con lo que finalmente, tras la Sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 2016, se condenó a las entidades de crédito a devolver el dinero cobrado en concepto de esta cláusula considerada abusiva.

⁸ Evernest.com (2022)

⁹ Economipedia (2023)

- Contratar una modalidad mixta, a tipo de interés fijo y variable, con lo que el impacto de la subida de tipos solo afecte a la parte variable.
- La contratación de un préstamo a tipo variable, pero con un periodo inicial a tipo fijo o con revisiones de plazos. Ej.-Durante los cinco primeros años a tipo fijo y el resto a tipo variable, o préstamos a tipo variable con revisiones a plazos de tres a cinco años.

Los tipos de interés vienen vinculados a unos índices de referencia, sin embargo, la normativa española exige que esos índices solo pueden utilizarse si están calculados a coste de mercado, de este modo se impide que la entidad pueda influir en los mismos y variarlos según su beneficio. El Banco de España, es quien se encarga de su elaboración, que lo realiza mensualmente, siendo los principales los siguientes¹⁰:

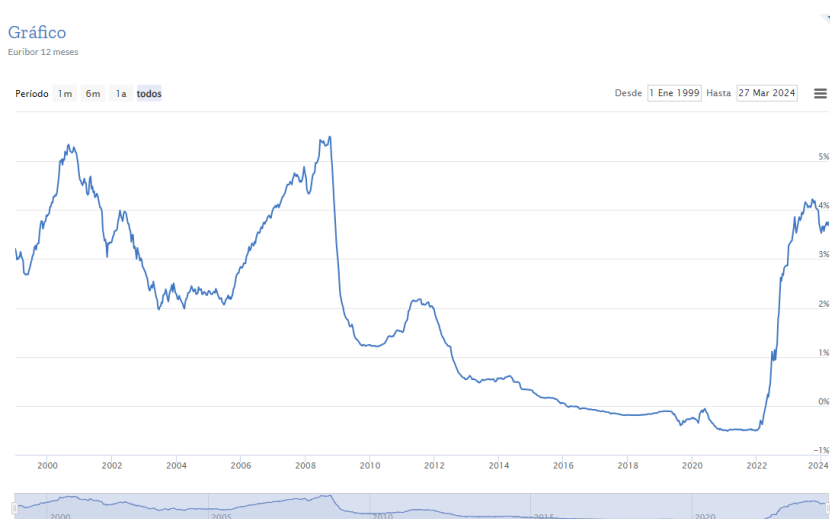
- **Tipo de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por el conjunto de las entidades de crédito (IRPH):** es un índice que se utiliza con frecuencia para la revisión de tipos en los préstamos hipotecarios a tipo variable.
- **Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro.**
- **Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.**
- **Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.**
- **Tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (€STR)**
- **EONIA:** es el tipo de interés oficial del mercado interbancario a un día de referencia, que toma como base las transacciones de dinero entre una muestra representativa del mercado, de un grupo selecto de bancos europeos.
- **EURIBOR:** es el tipo de interés al que los bancos de la zona del euro se prestan el dinero entre ellos, es como el EONIA, pero sin tener la consideración de índice oficial, y con plazos de referencia de 1,2 y 3 semanas y mensual de 1 a 12 meses. Siendo el Euribor a un año el más utilizado como referencia para los préstamos hipotecarios.

¹⁰ Bde.es (2023)

2.1.4.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL EURIBOR.

En primer lugar, es necesario analizar la evolución histórica del Euribor en las últimas décadas, un proceso que ha experimentado cambios significativos, afectando de forma diversa a las cuotas mensuales de los consumidores y a la carga financiera de las hipotecas. En este apartado, analizaré la evolución del Euríbor¹¹ desde el año 1999 hasta la actualidad, destacando los principales acontecimientos, para ello utilizaré el siguiente gráfico en el que claramente se aprecian tres fases distintas: una ligera subida, una gran caída y un gran repunte.

Gráfico 3.1. Evolución del Euribor a 12 meses desde 01/01/1999 hasta el 27/03/2024



(Fuente: euribor-rates.eu)

Inicialmente, el referencial comenzó subiendo hasta marcar su primer máximo del 5.248% en agosto del año 2000¹², manteniendo valores similares a comienzos de la década, con altas tasas de interés. No obstante, desde el 2003 el BCE llevó a cabo una política monetaria expansiva con objeto de impulsar la economía, con lo que el índice comenzó a descender.

Durante los años 2004-2006 el BCE incrementó los tipos de forma gradual, debido al buen desempeño de la economía de la eurozona y al miedo del riesgo inflacionario. Sin embargo, en el año 2007 la crisis de las hipotecas basura en Estados Unidos generó preocupaciones en los mercados financieros internacionales, disminuyendo la confianza

¹¹ FUNCAS (2023)

¹² Futurfinances.com (2024)

de los inversores y aumentando las tensiones en el mercado de crédito interbancario, todo ello presionó la subida del Euribor por parte del BCE.

En julio de 2008, se produjo su máximo histórico con un tipo del 5,393%, esto se debió a el incremento de las tensiones en los mercados internacionales tras la caída del Lehman Brothers, que hizo necesario la intervención del BCE para evitar el colapso del sistema financiero, reduciendo los tipos por debajo del 2%.

A lo largo de los años siguientes, los tipos fluctuaron entre el 1% y el 2%, fue a partir del 2011 cuando se comenzó a subir los tipos. Debido a la crisis de deuda soberana del año 2012, el BCE actuó manteniendo los tipos bajos para impulsar la economía. Este cambio de perspectiva da comienzo a una larga política acomodaticia, que llevó a una fuerte caída del referencial, marcando valores negativos desde febrero de 2016, llegando incluso hasta el -0.5%.

Esta situación se alargó hasta marzo de 2022, tras la pandemia era necesario estimular la economía, con lo que el BCE suavizó aún más su política monetaria. Sin embargo, tras la vuelta a la normalidad, se reactivó la actividad económica y los precios, y pronto con la llegada de la guerra de Ucrania, se produjo un rápido y elevado encarecimiento de los precios energéticos, disparando el IPC de la zona euro al 7,4% interanual en febrero de 2022.

Es por ello, por lo que, por primera vez en once años, el BCE decidió subir los tipos de interés el 21 de julio de 2022¹³ en 50 puntos básicos, comenzando un ciclo de política monetaria más restrictiva, para asegurar así que la inflación vuelva a situarse en su objetivo del 2% a medio plazo.

Como la inflación no paraba de crecer, llegando al 10,6% en octubre de 2022, el BCE siguió con su política restrictiva, incrementando los tipos de interés continuamente, hasta la última subida de 25 puntos básicos que se produjo el 14 de septiembre de 2023, llegando a ser la media mensual del Euribor en septiembre del 4,149%.

En las siguientes decisiones, el BCE consideró mantener los tipos sin variación, hasta unos datos más optimistas. Aunque las últimas proyecciones, en mayo de 2024¹⁴, revisan la inflación a la baja para este 2024, en torno al 2,5%, debido a una menor

¹³ Banco Central Europeo (2022)

¹⁴ Banco Central Europeo (2024)

contribución de los precios de la energía; las presiones inflacionistas internas siguen siendo preocupantes, debido en gran medida al fuerte crecimiento de los salarios.

PREDICCIONES:

Gracias a la sorprendente moderación de la inflación durante el año 2023, junto con el peligro de que toda la eurozona entre en recesión, se prevé que el BCE no tendrá motivos para seguir subiendo los tipos de interés oficiales. Subir demasiado rápido y mucho los tipos de interés puede acarrear, como está ya ocurriendo en Alemania, una desaceleración económica.

De hecho, según la presidenta del BCE, Christine Lagarde, los tipos de interés bajarán este 2024, señalando que junio será la fecha clave para tomar la decisión de bajada de tipos¹⁵. No obstante, su decisión dependerá de la evolución de la inflación, aunque de acuerdo con las últimas proyecciones de los expertos del Eurosistema para la zona del euro, se espera que la inflación descienda gradualmente durante este año y que se acerque al objetivo del Consejo de Gobierno del 2 % en 2025.

En cuanto a las últimas previsiones, el mercado confía que, en junio, se producirá un recorte de 25 puntos básicos en la tasa de depósito, en el tipo de refinanciación y en el de la facilidad marginal de depósito. Sin embargo, en los últimos meses, han cambiado las expectativas del mercado sobre el recorte de tipos¹⁶, debido a la desaceleración en la desinflación en los últimos meses, pasando de descontar seis recortes a principios de año frente a alrededor de tres recortes de tipos ahora. Algunas entidades financieras como Bankinter¹⁷, estiman que el Euribor anual podría situarse en diciembre de 2024 en un 3,25% y en un 2,75% en 2025.

En definitiva, la decisión de variar los tipos de interés depende de que el crecimiento salarial se ralentice, que la inflación caiga de forma constante y que las predicciones del BCE confirmen que la inflación vuelve al objetivo del 2%. Pero, además, esta decisión también dependerá de factores externos, como es la evolución del avance del conflicto en Oriente Medio entre Israel y Palestina, que podría hacer que el precio de los combustibles se dispare en Europa, afectando de nuevo a la inflación.

¹⁵ elEconomista (2024)

¹⁶ elEconomista (2024)

¹⁷ Bankinter (2024)

2.1.5.-MÉTODOS DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS.

Una operación de amortización¹⁸ consiste en devolver un cierto capital financiero que se ha recibido (préstamo) mediante la entrega de una serie de pagos periódicos (cuotas de amortización), gracias al cuadro de amortización podemos ver el calendario de pagos, quedando de forma detallada la cantidad amortizada en cada cuota, junto con el pago de intereses y el montante que queda por amortizar; así, en todo momento se podrá saber cómo serán los pagos pasados y futuros.

Existen diversos métodos de amortización¹⁹ que determinan cómo se estructurará la cuota de amortización hipotecaria a pagar por el prestatario:

- **Método de cuotas de amortización constante (Préstamo Alemán²⁰):** las cuotas de devolución del capital son constantes, mientras que los pagos (el término amortizativo) son variables durante la vida del préstamo.

Tabla 2.1.5.1.-Cuadro de amortización alemán.

Año	Termino amortizativo	Cuota de Amortización	Cuota de Intereses	Capital Amortizado	Capital pendiente de amortizar
0					30.000
1	3.900	3.000	900	3.000	27.000
2	3.810	3.000	810	6.000	24.000
3	3.720	3.000	720	9.000	21.000
4	3.630	3.000	630	12.000	18.000
5	3.540	3.000	540	15.000	15.000
6	3.450	3.000	450	18.000	12.000
7	3.360	3.000	360	21.000	9.000
8	3.270	3.000	270	24.000	6.000
9	3.180	3.000	180	27.000	3.000
10	3.090	3.000	90	30.000	0

(Fuente: Elaboración propia)

- **Método de amortización francés o término amortizativo constante:** es el sistema de amortización más utilizado en nuestro país, se caracteriza porque los términos amortizativos son constantes, mientras que las cuotas de amortización son variables.

¹⁸ Santander (2023)

¹⁹ Santander (2023)

²⁰ BBVA (2023)

Tabla 2.1.5.2.-Cuadro de amortización francés.

Año	Término amortizativo	Cuota de Amortización	Cuota de Intereses	Capital Amortizado	Capital pendiente de amortizar
0					90.000
1	9.041,59	6.341,59	2.700	6.341,59	83.658,41
2	9.041,59	6.531,84	2.509,75	12.873,43	77.126,57
3	9.041,59	6.727,79	2.313,80	19.601,22	70.398,78
4	9.041,59	6.929,63	2.111,96	26.530,85	63.469,15
5	9.041,59	7.137,52	1.904,07	33.668,36	56.331,64
6	9.041,59	7.351,64	1.689,95	41.020,00	48.980,00
7	9.041,59	7.572,19	1.469,40	48.592,19	41.407,81
8	9.041,59	7.799,36	1.242,23	56.391,55	33.608,45
9	9.041,59	8.033,34	1.008,25	64.424,89	25.575,11
10	9.041,59	8.274,34	767,25	72.699,22	17.300,78
11	9.041,59	8.522,57	519,02	81.221,79	8.778,21
12	9.041,59	8.778,24	263,35	90.000	0

(Fuente: Elaboración propia)

- **Método de amortización americano:** durante cada periodo el termino amortizativo coincide con la cuota de intereses, es decir, solo se pagan intereses, salvo en el último periodo, en el que además se amortiza el préstamo.

Tabla 2.1.5.3.-Cuadro de amortización americano.

Año	Término amortizativo	Cuota de Amortización	Cuota de Intereses	Capital Amortizado	Capital pendiente de amortizar
1	0	0	0	0	10.000
2	300	0	300	0	10.000
3	300	0	300	0	10.000
4	300	0	300	0	10.000
5	10.300	10.000	300	10.000	0

(Fuente: Elaboración propia)

La práctica bancaria se limita al sistema francés o al americano, aunque en los préstamos hipotecarios siempre se utiliza el método de amortización francés. Dentro de este método, aparece el dilema a la hora de amortizar, entre reducir cuota (aliviando la carga mensual) o plazo (reduciendo el número de cuotas a pagar)

Debido a la peculiaridad de este sistema, durante los primeros años de vida de la operación es menos significativa la amortización de capital incorporada a las cuotas, es decir, el pago de intereses se concentra en los primeros años de vida de la operación, con lo que el coste del préstamo se soporta más al principio. Por lo tanto, sí lo que quieres es disponer de más dinero al final del mes, lo recomendable es amortizar cuota, pero sí quieres ahorrar el pago de intereses, es más recomendable amortizar plazo.

Para poder explicar el funcionamiento del sistema francés, y poder entender por qué en este sistema es mejor reducir plazo que cuota, en el caso de amortizaciones extraordinarias, voy a explicarlo con un ejemplo numérico.

Ejemplo:

Consideremos un préstamo de 130.000€, amortizable en 20 años con pagos anuales y pospagables. Siendo el tipo de interés fijo, del 4% anual.

$$a = \frac{130.000 \cdot 0.04}{1 - (1 + 0.04)^{-20}} = 9.565,63€$$

Es decir, que, en el primer periodo, los intereses devengados serán:
 $130.000 \cdot 0.04 = 5.200€$

En consecuencia, la cuota de amortización será de: $9.565,63 - 5.200 = 4.365,63€$

El capital amortizado, consiste en sumar la cuota de amortización del periodo, más la de los periodos anteriores, así por ejemplo en el segundo año el capital amortizado sería:

$$4.365,63 + 4.540,25 = 8.905,88€$$

El proceso para todos los años viene reflejado en el siguiente cuadro de amortización:

Tabla 2.1.4.4.-Ejemplo cuadro de amortización francés.

	a	Is	As	Ms	Cs
periodos	Termino amortizativo	Cuota intereses	Cuota de Amortización	Capital Amortizado	Capital pendiente de amortizar
-					130.000,00
1	9.565,63 €	5.200,00	4.365,63	4.365,63	125.634,37
2	9.565,63 €	5.025,37	4.540,25	8.905,88	121.094,12
3	9.565,63 €	4.843,76	4.721,86	13.627,74	116.372,26
4	9.565,63 €	4.654,89	4.910,74	18.538,48	111.461,52
5	9.565,63 €	4.458,46	5.107,17	23.645,65	106.354,35
6	9.565,63 €	4.254,17	5.311,45	28.957,10	101.042,90
7	9.565,63 €	4.041,72	5.523,91	34.481,01	95.518,99
8	9.565,63 €	3.820,76	5.744,87	40.225,88	89.774,12
9	9.565,63 €	3.590,96	5.974,66	46.200,54	83.799,46
10	9.565,63 €	3.351,98	6.213,65	52.414,19	77.585,81
11	9.565,63 €	3.103,43	6.462,20	58.876,39	71.123,61
12	9.565,63 €	2.844,94	6.720,68	65.597,07	64.402,93
13	9.565,63 €	2.576,12	6.989,51	72.586,58	57.413,42
14	9.565,63 €	2.296,54	7.269,09	79.855,67	50.144,33
15	9.565,63 €	2.005,77	7.559,85	87.415,53	42.584,47
16	9.565,63 €	1.703,38	7.862,25	95.277,77	34.722,23
17	9.565,63 €	1.388,89	8.176,74	103.454,51	26.545,49
18	9.565,63 €	1.061,82	8.503,81	111.958,32	18.041,68
19	9.565,63 €	721,67	8.843,96	120.802,28	9.197,72
20	9.565,63 €	367,91	9.197,72	130.000,00	0,00

(Fuente: Elaboración propia)

Podemos observar, que en los primeros años los intereses que se pagan son superiores a la cifra de devolución de capital, mientras que al final de la vida del préstamo ocurre todo lo contrario, se devuelve más capital que intereses. Es por ello, que en un préstamo que se amortiza con cuotas constantes (sistema francés), es recomendable reducir plazo que cuota, de esta forma se reduce el futuro pago de intereses.

2.2.-CUESTIONES QUE EL CLIENTE DEBE TENER EN CUENTA.

2.2.1.-GASTOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

A la hora de adquirir una vivienda, es necesario conocer todos los costes vinculados a la compraventa y a la hipoteca, en el caso de que se requiera financiación. Antes de la Ley Hipotecaria de 2019²¹, el cliente asumía la mayoría de los gastos vinculados a una hipoteca; sin embargo, el Tribunal Supremo declaró que todos aquellos que firmaron su hipoteca antes de la Ley Hipotecaria de 2019, y que tuvieron que pagar la factura de la gestoría, notaría, registro y tasación, pueden reclamarlos, fijando la devolución del 50% de los gastos notariales y la totalidad del resto.

En la actualidad, el alto tribunal establece que las minutas de la gestoría, los derivados de la escritura del préstamo hipotecario ante notario, los de registro y los impuestos, deben ser asumidos por las entidades financieras, mientras que los clientes deberán hacerse cargo de los gastos de tasación y los gastos notariales de la copia de la escritura del préstamo hipotecario, si la solicita el cliente.

²¹ CincoDías (2024)

Tabla 2.2.1-Reperto de los gastos hipotecarios entre la entidad y el cliente²²

Reperto de gastos hipotecarios		
Gasto	Contratos formalizados antes del 16/06/2019, fecha de entrada en vigor de la ley 5/2019 (conforme a la doctrina del Tribunal Supremo)	Contratos formalizados después del 16/06/2019, fecha de entrada en vigor de la ley 5/2019
Gastos de tasación	Entidad	Cliente
Gastos registrales	Entidad	Entidad
Gastos de gestoría	Entidad	Entidad
Gastos notariales	50% cada uno	Entidad
Impuesto Actos Jurídicos Documentados (IAJD)	Cliente	Entidad (*)

(Fuente: Banco de España)

Veamos en qué consiste cada una de las comisiones y de los gastos más comunes asociados²³:

- **Comisión de apertura²⁴**: gestiones administrativas que realiza el banco para formalizar la operación (estudio de la propuesta, análisis de los riesgos contraídos, elaboración de la oferta personalizada al cliente, etc.) La ley de crédito inmobiliario no limita esta comisión, pero establece que será la única que podrá cobrarle la entidad financiera cuando contrate un préstamo hipotecario. Suele ser entre el 0,5% y el 1% de la cantidad prestada y se incluye en el cómputo general del préstamo (FUENTE BANKINTER)
- **Reembolso anticipado²⁵**: en el caso de que el cliente decida reembolsar parte o todo el importe del préstamo hipotecario antes de su vencimiento, la entidad podrá cobrarte una comisión o compensación, ya que deja de percibir intereses y comisiones que hubiera cobrado si no se hubiera amortizado el préstamo. Esta comisión varía en función del momento de amortización y del tipo de interés

²² Bde.es (2023)

²³ Bde.es (2022)

²⁴ Bankinter (2023)

²⁵ Bde.es (2023)

pactado, siendo la comisión mayor cuanto antes se amortice y en el caso de interés fijo.

Tabla 2.2.2.-Comisión o compensación en el caso de realizar un reembolso anticipado

COMISIÓN O COMPENSACIÓN MÁXIMA EN CASO DE REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O PARCIAL

Préstamos y créditos hipotecarios concertados a partir del 16 de junio de 2019 con personas físicas sobre bienes inmuebles de uso residencial		
	Momento amortización	Comisión o compensación máxima
Tipo de interés fijo	Durante los 10 primeros años de vigencia	2 %
	Después	1,50 %
Tipo de interés variable	Durante los 3 primeros años de vigencia	0,25 %
	Durante los 5 primeros años de vigencia	0,15 %
	Después	0 %
Cambio de tipo de interés variable a fijo mediante novación o subrogación	Durante los 3 primeros años de vigencia	0,05 %
	Después	0 %
Resto de casos: 0 %		

(Fuente: Banco de España)

- **Vencimiento anticipado²⁶:** en el caso de que el cliente haya impagado una parte del capital o de los intereses, la entidad podrá dar por vencido el préstamo siempre que haya requerido el pago concediendo al menos un mes para su cumplimiento y advirtiendo de las consecuencias. Debiendo equivaler las cuotas vencidas y no satisfechas al menos al 3% del capital o a doce cuotas (para la primera mitad del préstamo), o al 7% del capital o 15 cuotas (para la segunda mitad del préstamo).

Si el prestatario es persona física y está garantizado mediante hipoteca sobre la vivienda, el interés de demora se fija en el interés más 3 puntos sobre el principal pendiente de pago.

- **Notaría:** son los gastos relativos a la escritura pública de compraventa. Su valor está fijado por ley y se calculan en función del importe del inmueble, siendo el banco quien los asume. Para que este proceso sea lo más independiente posible, el cliente es quién escoge al notario.

²⁶ Bde.es (2023)

Cabe destacar, antes de firmar la hipoteca el prestatario debe hacer un test notarial²⁷, para ver si el cliente ha entendido al detalle las condiciones del préstamo, evitando errores o cláusulas abusivas.

- **Gestoría**²⁸: la entidad financiera contratará a una gestoría para la tramitación de la inscripción ante el registro de la propiedad y la liquidación de los correspondientes impuestos.

Sí el inmueble es de obra nueva se aplica el IVA del 10% sobre el valor del inmueble, o el 4% si la vivienda es de protección oficial. Por otro lado, si es de segunda mano, el ITP suele oscilar entre un 6% y un 11% sobre el importe de la vivienda, en función de la comunidad autónoma.

- **Nota simple**: es un documento que se solicita en el Registro de la propiedad para comprobar la situación en la que se encuentra el inmueble (descripción del inmueble, ubicación, titularidad, cargas de la vivienda, etc.)
- **Seguros hipotecarios**: muchos bancos imponen como condición la contratación de algún seguro, aunque su contratación no es obligatoria en la mayoría de estos seguros, suele reducir el diferencial del tipo de interés.

²⁷ Fotocasa (2022)

²⁸ Banco Santander (2023)

Los seguros que normalmente se vinculan a una hipoteca son el seguro de incendios (es obligatorio, ya que la vivienda es la garantía del banco, con lo que, si se incendia, le perjudica enormemente a la entidad), de vida (protege ante el posible impago por el fallecimiento del prestatario, no es obligatorio) y de protección de pagos (garantiza el posible impago por desempleo o incapacidad temporal del asegurado, no es obligatorio)

- **Tasación del inmueble:** consiste en la evaluación del valor de un inmueble, puesto que es uno de los factores principales que condicionan la cantidad de dinero prestada por la entidad bancaria. Debe ser realizada por un tasador homologado por el Banco de España, ajeno a la entidad financiera, el coste lo asume el cliente.

2.2.2.-REQUISITOS PARA ACCEDER AL PRÉSTAMO.

Antes de que la entidad bancaria conceda el préstamo al cliente, esta debe realizar toda una serie de comprobaciones²⁹ de que se cumplen los requisitos y garantías necesarios para confirmar la solvencia del cliente y verificar su capacidad de endeudamiento. Es por ello, por lo que la legislación obliga a satisfacer una serie de requerimientos para que la financiación sea eficaz para ambas partes (prestamista y prestatario) y así poder evitar sobreendeudamientos.

En primer lugar, en cuanto a los requisitos básicos para acceder al préstamo, es necesario que el prestatario sea mayor de edad, debe disponer de un documento de identidad en vigor (DNI O NIE), solicitar una cantidad de dinero fija (por lo general hasta el 80% del valor de compra o tasación) para así poder determinar los intereses, la cuota, las condiciones, los plazos, etc.

Por otro lado, debe poder demostrar que percibe una fuente de ingresos regulares que le permitan devolver la cantidad prestada, por lo que tiene que entregar la siguiente documentación: el contrato de trabajo, la vida laboral, la declaración de la renta (IRPF) de los últimos años, su nómina, etc.

²⁹ Santander (2022)

Asimismo, existe una norma de endeudamiento³⁰, que determina que la capacidad de endeudamiento del cliente no puede superar el 35% de los ingresos netos mensuales para así poder hacer frente a sus deudas.

Para comprobar su solvencia la entidad no debe analizar solo sus ingresos y sus gastos, sino su historial, por lo que se suele solicitar los movimientos de los últimos meses en la cuenta de su banco, y es muy importante que el cliente no tenga deudas, ya que limita la posibilidad de que se le conceda el préstamo. Para ello, la entidad suele solicitar al banco de España la CIRBE (Central de Información De Riesgos del Banco de España), donde vienen registrados los préstamos, créditos y avales que los bancos del país mantienen con sus clientes.

Para finalizar, algunas entidades bancarias pueden exigir otra serie de requisitos para pedir un préstamo, ya sean obligatorios o para mejorar las condiciones de los préstamos, estos requisitos son: domiciliar la nómina, recibos, tener un seguro de vida, un plan de pensiones, seguro del coche, del hogar, etc.

2.2.3.-MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO.

Durante la vida de la hipoteca, los clientes pueden solicitar cambios en las condiciones del contrato. A continuación, expondré algunas circunstancias en las que el cliente puede solicitar cambios en su hipoteca.

NOVACIÓN³¹:

La novación de una hipoteca consiste en renegociar el préstamo con la entidad bancaria con la que se ha contratado, ya sea para modificar el tipo de interés, la ampliación o reducción del capital, la modificación del sistema de amortización, de las garantías personales, etc.

Estas modificaciones deben ser aprobadas por la entidad, formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por otro lado, esta variación en las condiciones implica una serie de gastos notariales y registrales, a parte de la comisión que puede cobrar la entidad por la novación (en el caso de modificar el plazo de vencimiento, la comisión no puede exceder del 0.1% del capital pendiente de amortizar)

³⁰ BBVA (2023)

³¹ Bde.es (2023)

SUBROGACIÓN³²:

En el caso de que la entidad no acepte los cambios propuestos por el cliente, este tiene la opción de acudir a otra entidad para intentar conseguir mejores condiciones, esto es lo que se conoce como subrogación de acreedor, una figura que permite al cliente conseguir mejores condiciones en su préstamo, sin necesidad de cancelarlo y formalizar uno nuevo.

Aunque el cliente se beneficia del cambio en las condiciones del contrato, sin tener que pagar impuestos, la subrogación de la hipoteca lleva consigo unos gastos implícitos (comisión por subrogación, nueva tasación de la vivienda, etc.) provocando que el cambio de hipoteca pueda no ser óptimo.

AMORTIZACIÓN PARCIAL ANTICIPADA³³:

A lo largo de la vida de la hipoteca, el cliente puede devolver parte del capital prestado antes de su vencimiento, siempre que el contrato contemple expresamente la posibilidad de cancelación anticipada.

A la hora de realizar una amortización parcial anticipada de capital, el cliente podrá amortizar cuota, plazo o ambos. No obstante, la entidad podrá cobrarle al cliente las compensaciones pactadas, pero cabe destacar que, si tienes un préstamo a tipo variable y decides amortizar anticipadamente durante el 2024, no pagarás comisiones por esta operación.

CANCELACIÓN ANTICIPADA³⁴:

El cliente también tiene la posibilidad de saldar su deuda antes del plazo de vencimiento, sin embargo, como la entidad dejará de cobrar los intereses y comisiones que cobraría si la hipoteca siguiese vigente, el banco podrá cobrarte una comisión para compensarlo, es lo que se conoce como comisión por cancelación anticipada, por reembolso anticipado, o por desistimiento.

Dicha comisión³⁵, viene establecida por la Ley Hipotecaria, y dependiendo de la fecha en que firmaste tu hipoteca, el porcentaje y el concepto por el que se cobra (comisión o

³² BBVA (2023)

³³ Bde.es (2022)

³⁴ Bde.es (2023)

compensación) puede cambiar. Siendo de hasta un 0,15% en los cinco primeros años, o bien un 0,25% en los tres primeros en caso de hipotecas de tipo variable; y un máximo del 2% en los diez primeros años y un 1,5% a partir del onceavo, en el caso de las hipotecas fijas.

Tabla 2.2.3.-Comisión o compensación máxima en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial, para préstamos firmados después del 16 de junio de 2019

Préstamos y créditos hipotecarios concertados a partir del 16 de junio de 2019 con personas físicas sobre bienes inmuebles de uso residencial		
	Momento amortización	Comisión o compensación máxima
Tipo de interés fijo	Durante los 10 primeros años de vigencia	2 %
	Después	1,50 %
Tipo de interés variable	Durante los 3 primeros años de vigencia	0,25 %
	Durante los 5 primeros años de vigencia	0,15 %
	Después	0 %
Cambio de tipo de interés variable a fijo mediante novación o subrogación	Durante los 3 primeros años de vigencia	0,05 %
	Después	0 %
Resto de casos: 0 %		

(Fuente: Banco de España)

CANCELACIÓN REGISTRAL DE LA HIPOTECA³⁶:

Cuando el cliente ha terminado de pagar su hipoteca, resulta conveniente la cancelación de la inscripción de la escritura del préstamo en el Registro de la Propiedad. Los pasos son:

1. Solicitar a la entidad que nos expida de forma gratuita el certificado de deuda cero, que acredita que hemos pagado la deuda en su totalidad.
2. Realizar los trámites notariales y registrales, lo puede solicitar el propio cliente, o bien solicitárselo a la entidad de crédito, sin embargo, esta te cobrará una serie de gastos y comisiones por tramitarlo.
3. Entregar en una notaría el certificado de deuda cero.
4. Solicitar y cumplimentar el documento de Actos Jurídicos Documentados (IADJ)
5. Acudir al Registro de la Propiedad con la copia del impuesto, el certificado de deuda cero y la escritura para hacer efectiva la cancelación.

³⁵ Bde.es (2023)

³⁶ Bde.es (2023)

3.-ANÁLISIS HIPOTECARIO.

En la parte de estudio, me voy a enfocar en comparar la situación de un cliente que formalizó su hipoteca durante el periodo de tipos de interés negativos, y que, tras el cambio de política monetaria del BCE (de acomodaticia a restrictiva), decidió amortizar parcialmente y modificar la modalidad de su hipoteca, pasando de tipo variable a mixta, y compararlo con el caso de que no hubiera ni amortizado ni cambiado el tipo de hipoteca contratada inicialmente.

3.1.-PRÉSTAMO HIPOTECARIO INICIAL: HIPOTECA VARIABLE.

Este apartado, abarca la fase de política monetaria expansiva aplicada en la zona euro desde el año 2011 hasta julio de 2022, en concreto, analiza el caso particular de un individuo que formalizó su hipoteca variable el 31 de mayo de 2015, veremos que cuotas pagó bajo esta modalidad, y cuales habría pagado si hubiera considerado contratar una hipoteca fija o mixta.

Consideremos, que un cliente el 22 de mayo del 2015 contrató un préstamo hipotecario para comprarse su vivienda habitual, cuyas condiciones básicas vienen reflejadas en la siguiente tabla:

Tabla 3.1.1- Supuestos para la simplificación del estudio

SUPUESTOS	
Primera fecha de pago	31/05/2015
Capital	202.130,06€
Plazo	23 años y 9 meses (285 meses)
Tipo de interés primer año (TIN)	1.462%
Tipo de interés resto del periodo	Euribor + diferencial
Diferencial	1,25%
Periodo de liquidación	Anual
Revisión cuota	Anual (el 31 de mayo)

(Fuente: elaboración propia)

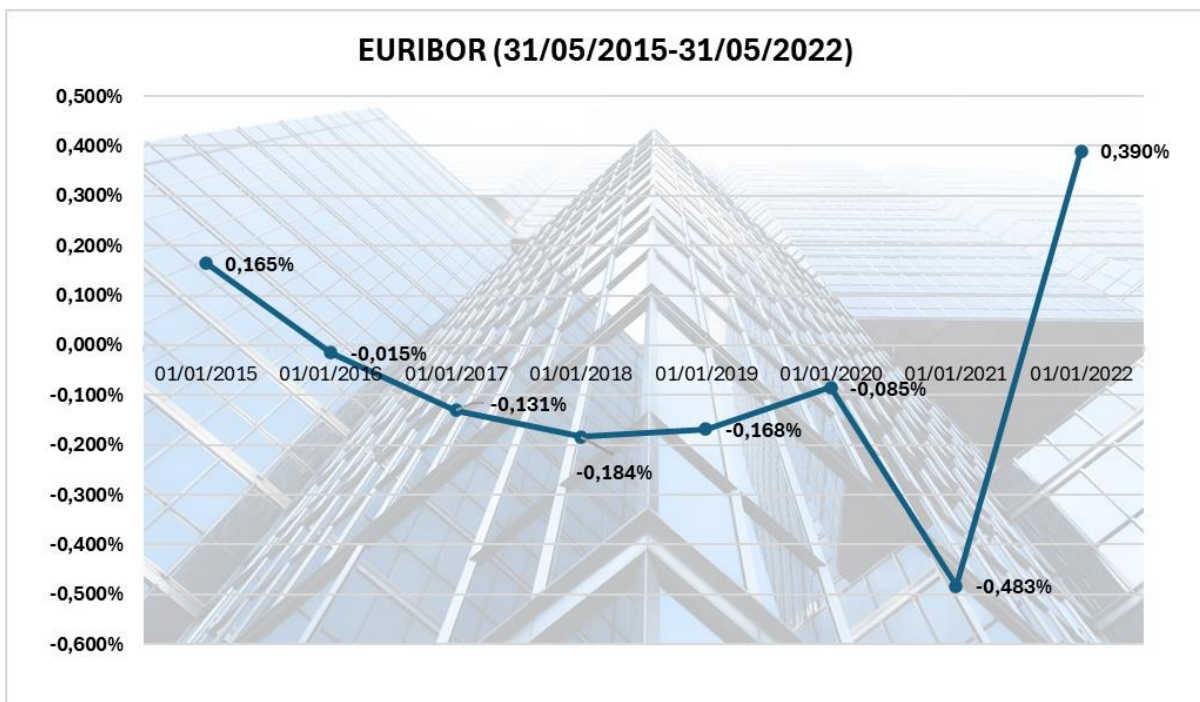
En la tabla aparecen datos clave que determinan la revisión de la cuota mensual, como son el tipo de interés de referencia (euríbor), el diferencial pactado, el capital pendiente de devolver, los años restantes de la vida del préstamo y la periodicidad de la liquidación (sí la revisión de la cuota es de carácter anual o semestral)

Cabe mencionar, que solo en el caso de las hipotecas a tipo variable se produce la revisión de la cuota mensual, que fluctúa en función del euríbor, por lo que la revisión de la cuota puede ser al alza (sí sube el referencial) o a la baja (en el caso de que se reduzca)

Además, el plazo es de 23 años y 9 meses, porque las entidades financieras no aceptan hipotecas más allá de los 70 años del cliente, por lo tanto, el plazo se tiene que ajustar a ese requisito.

El siguiente gráfico refleja que, en general, el cliente se vio beneficiado de la política acomodaticia durante las sucesivas revisiones de su cuota mensual desde mayo del 2015 hasta mayo del 2022.

Gráfico 3.1.2.-Evolución interanual del Euribor, periodo desde el 31 de mayo de 2015 hasta el 31 de mayo de 2022



(Fuente: elaboración propia)

En el primer año de vida de su hipoteca, tenía un capital pendiente inicial de 202.130,06€, se le aplicó un tipo fijo del 1,462% nominal anual durante los 12 primeros meses, donde el importe de la cuota mensual pasa a ser de 839,90€.

A partir del segundo año, es cuando pasa a pagar un tipo variable, limitado al Euribor más el diferencial del 1,25%. Podemos observar que, durante el tramo de tipo variable, la cuota mensual se logró situar entre los 798.51€ y los 862,78€. En particular, la cuota máxima nos la encontramos en el octavo y último periodo de esta primera fase (desde el 31/05/2022 hasta el 30/04/2023), con un importe de 862,78€ un 8,05% más con respecto a la cuota mínima la del séptimo año (del 31/05/21 hasta el 30/04/2022) de 798.51€.

Tabla 3.1.3.-Tabla resumen de las cuotas de la primera fase de estudio

Fecha	Euribor	Euribor+Diferencial	Cuota mensual	Diferencia con el periodo anterior (€)	Diferencia con el periodo anterior (%)
Primer periodo	↑ 0,165%	1,415%	839,90 €		
Segundo periodo	↓ -0,015%	1,235%	818,89 €	21,00 €	-2,50%
Tercer periodo	↓ -0,131%	1,119%	811,08 €	7,81 €	-0,95%
Cuarto periodo	↓ -0,184%	1,066%	809,73 €	1,35 €	-0,17%
Quinto periodo	↓ -0,168%	1,082%	814,31 €	4,58 €	0,57%
Sexto periodo	↓ -0,085%	1,165%	823,68 €	9,36 €	1,15%
Séptimo periodo	↓ -0,483%	0,767%	798,51 €	25,16 €	-3,05%
Octavo periodo	↑ 0,390%	1,640%	862,78 €	64,27 €	8,05%

(Fuente: elaboración propia)

Por lo tanto, podemos concluir que el cliente se vio beneficiado durante este periodo de la política monetaria expansiva, que permitió reducir su cuota respecto al periodo inicial, salvo en el último periodo, tramo en el que los tipos empiezan a ser positivos, siendo la cuota ese año un 2,72% superior a la cuota inicial.

3.1.1.-SIMULACIÓN HIPOTECA FIJA.

Consideremos ahora, que el cliente el 22 de mayo del 2015 contrató un préstamo hipotecario para comprarse su vivienda habitual, pero a tipo fijo, cuyas condiciones básicas vienen reflejadas en la siguiente tabla:

Tabla 3.1.4.- Supuestos para la simplificación del estudio

SUPUESTOS	
Primera fecha de pago	31/05/2015
Capital	202.130,06€
Plazo	23 años y 9 meses (285 meses)
Tipo de interés fijo (TIN)	2,75%

(Fuente: elaboración propia)

En este caso, la cuota es constante a lo largo de la vida del préstamo, con lo que dado un principal de 202.130,06€, un plazo de 23 años y 9 meses (285 cuotas mensuales) y una TIN del 2,75%, el cliente pasaría a pagar durante le vida del préstamo una cuota mensual de 966,65€ un 12.04% superior a la cuota más alta de la hipoteca variable anterior, lo único que cambia durante la hipoteca son los intereses y la cuota de amortización, pero la cuota mensual es siempre la misma.

3.1.2.-SIMULACIÓN HIPOTECA MIXTA.

En este caso, si suponemos que contrata una hipoteca mixta, en la cual durante los primeros cinco años el tipo de interés es fijo (una TIN del 2,50%) y durante el resto de la hipoteca el tipo de interés es el Euribor más un diferencial del 1,25%.

Tabla 3.1.5.- Supuestos para la simplificación del estudio

SUPUESTOS	
Primera fecha de pago	31/05/2015
Capital	202.130,06
Plazo	23 años y 9 meses
Tipo de interés durante los cinco primeros años	2,50%
Tipo de interés durante el resto del periodo	(Euribor+Diferencial)
Diferencial	1,25%
Periodo de liquidación	Anual
Revisión cuota	Anual (el 31 de mayo)

(Fuente: elaboración propia)

Durante los cinco primeros años, al ser a tipo fijo, la cuota es constante, en concreto el importe es de 941,21€, un 2.63% menos que la que se paga a tipo fijo, y un 12.06% más que la cuota mensual del periodo 31 de mayo de 2015 a 30 de abril de 2016 que pagó con la hipoteca variable.

Por otro lado, dentro de la hipoteca mixta, si comparamos el periodo a tipo fijo con los tres primeros años de tipo variable, podemos ver que la cuota mensual se redujo un 11,21% (835,66€) en el primer periodo, un 14,20% (807,60€) en el segundo periodo y un 7,58% (869,87€) en el tercer periodo.

3.2.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO FINAL: HIPOTECA MIXTA.

En este segundo apartado, analizaré los cambios en la cuota mensual en el caso de que el cliente decida pasar de una hipoteca variable a una hipoteca mixta, considerando además que, en el momento de cancelación del primer préstamo, realiza una amortización anticipada por un importe de 27.692,51€. Todo ello lo compararemos con el supuesto en el que el cliente no hubiese cambiado de modalidad ni hubiera hecho la amortización.

Esta decisión por parte del cliente de cambiar de tipología de préstamo viene justificada por la aplicación de la política monetaria restrictiva por parte del BCE, ante el contexto de alta inflación, derivada de los sucesivos shocks sobre todo de oferta de los últimos años. Esta medida desencadenó un fuerte incremento del coste de financiación, afectando gravemente a los hipotecados a tipo variable, llevándolos a pagar cuotas mensuales desorbitadas.

Consideremos, que el 3 de abril del 2023 canceló su hipoteca, los gastos de cancelación durante ese año estaban exentos, y que contrató un nuevo préstamo hipotecario con otra entidad, cuyas condiciones vienen reflejadas en la siguiente tabla:

Tabla 3.2.1- Condiciones hipoteca variable

SUPUESTOS	
Primera fecha de pago	31/05/2023
Capital	116.061,56€
Plazo	15 años y 9 meses
Tipo de interés durante los cinco primeros años	1,95%
Tipo de interés durante el resto del periodo	Variable (Euribor+Diferencial)
Diferencial	0,79%
Periodo de liquidación	Anual
Revisión cuota	Anual (el 31 de mayo)

(Fuente: elaboración propia)

En este nuevo préstamo, en la parte variable, el tipo de interés varía en función del Euribor más un diferencial del 1,79%, pero en la oferta de la entidad, si el cliente cumple con una serie de requisitos (domiciliar la nómina, recibos, contratación de seguros, etc.) tiene una bonificación del 1%, esta política comercial es muy frecuente en

la actualidad en nuestro país; nosotros hemos considerado que el cliente cumple con los requisitos y, por lo tanto, el diferencial aplicable es del 0,79%.

A lo largo de los cinco primeros años de la vida del nuevo préstamo, el cliente pasaría a pagar 701,06€ al mes en el caso de amortizar anticipadamente, frente a los 868,34€ si no amortiza, y en el resto de los periodos, la cuota iría condicionada de nuevo al Euribor, pero esta vez a un diferencial del 0,79%, por lo tanto, bajo las mismas condiciones de tipos de interés, pasaría a pagar un tipo menor que en el caso de seguir con la hipoteca variable.

3.2.1.-SIMULACIÓN HIPOTECA VARIABLE.

Entre mayo del 2023 y abril del 2024, si el cliente no hubiese cambiado de modalidad, se habría visto afectado por el incremento del coste de financiación, en concreto a un tipo de interés del 5,189% (Euribor del 3,939%+ Referencial del 1,25%), pasando a pagar una cuota mensual de 1.105.76€, un 57,73% superior al importe correspondiente a la hipoteca mixta realizando la amortización anticipada, y un 27,34% mayor en el supuesto de no haber realizado la amortización.

3.2.2.-SIMULACIÓN HIPOTECA FIJA.

En el caso de la hipoteca fija, la cuota sería la misma que durante la política acomodaticia del BCE, es decir, el cliente debe realizar pagos mensuales por un importe 966,65€, si lo cotejamos con la situación a tipo variable, desembolsaría un 12,58% menos, y en comparación con la hipoteca mixta, representa un 11,32% más sin amortizar y un 37,88% habiendo amortizado.

3.2.3.-SIMULACIÓN HIPOTECA MIXTA.

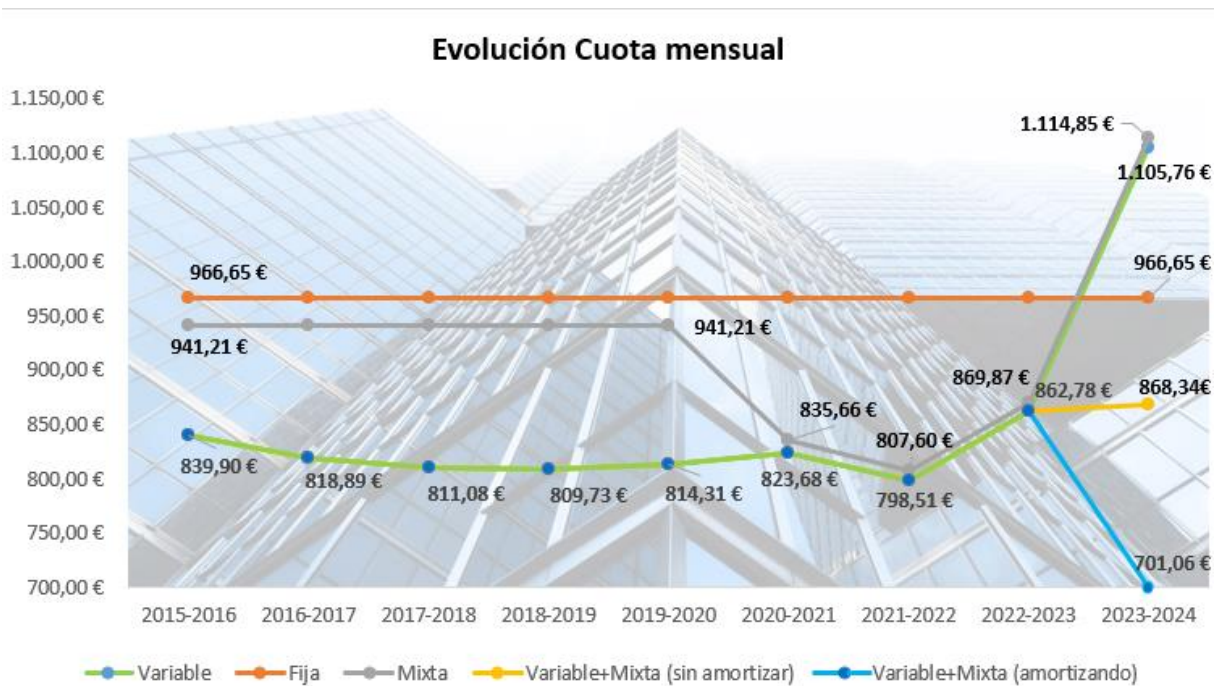
En el caso de haber seguido con la hipoteca mixta inicial, la cuota mensual pasaría a 1.114,85€ desde mayo de 2023 hasta abril de 2024, es decir, un 59,02% superior al importe correspondiente a la hipoteca mixta realizando la amortización anticipada, y un 28,39% mayor que sin amortizar.

4.-CONCLUSIONES.

Bajo el supuesto de un cliente que, contrata un préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda habitual, cuyo principal es de 202.130,06€, el plazo es de 23 años y 9 meses (285 plazos), he analizado inicialmente, desde mayo del 2015 hasta abril del 2023, las cuotas que pagaría en el caso de contratar una hipoteca variable, fija y mixta. Posteriormente, he considerado que el 3 de abril del 2023, el cliente ante el contexto de subida de tipos ha decidido cancelar la hipoteca variable (sin coste alguno en el año 2023), contratar una hipoteca mixta y amortizar anticipadamente parte del capital pendiente. Comparando las cuotas mensuales de cada periodo, el ahorro o desahorro implícito, he llegado a la conclusión de, que:

En general, el cliente habría visto una mayor carga financiera en la hipoteca fija, donde la cuota media es de 966.65€ mensuales, un 11,67% más que la cuota media de la hipoteca variable (853.85€), un 4,20% que la cuota media de la mixta (926€), y un 14,40% más de la cuota media en el caso de tener inicialmente una hipoteca variable y después pasar a una hipoteca mixta sin haber amortizado (827,47€), y un 16,32% más habiendo amortizado (808,88€)

Gráfico 4.1.-Evolución de la cuota mensual bajo las diferentes modalidades



(Fuente: Elaboración Propia)

No obstante, la cuota máxima viene registrada si llega a darse el caso de que el cliente hubiera mantenido la hipoteca mixta durante todo el periodo de estudio, alcanzando un importe mensual de 1.114,85€ mensuales entre el 31 de mayo de 2023 y el 30 de abril del 2024, es decir, 148,2€ más al mes que la cuota máxima de la hipoteca fija 9,09€ más que la cuota máxima variable, y 246,51€ mensuales más que la cuota máxima en el caso de haber cambiado a hipoteca mixta sin la amortización, y 252,07€ más que habiendo modificado y amortizado.

Por otro lado, si examinamos la cuota mínima, podemos confirmar que el tramo mixto con amortización ha sido el que menor cuota mínima ha registrado, con una cuantía de 701.06€ mensuales, frente a los 966,65€ mensuales del tramo fijo.

Finalmente, si cotejamos el ahorro y/o desahorro que se produce en una y otra modalidad, podemos apreciar que el cliente habría logrado ahorrar más en el caso de haber contratado inicialmente el tipo variable y después cambiar a tipo mixto y amortizar; específicamente le habría supuesto abonar 2.007.30€ menos que sí hubiera cambiado pero no amortizado, 4.856,40€ menos que en el caso de haber seguido con la hipoteca variable, 12.648,98€ menos que con la hipoteca mixta inicial y finalmente, le habría supuesto pagar 17.038,32€ más en el caso de haber contratado desde el principio la hipoteca a tipo fijo del 2,50% nominal.

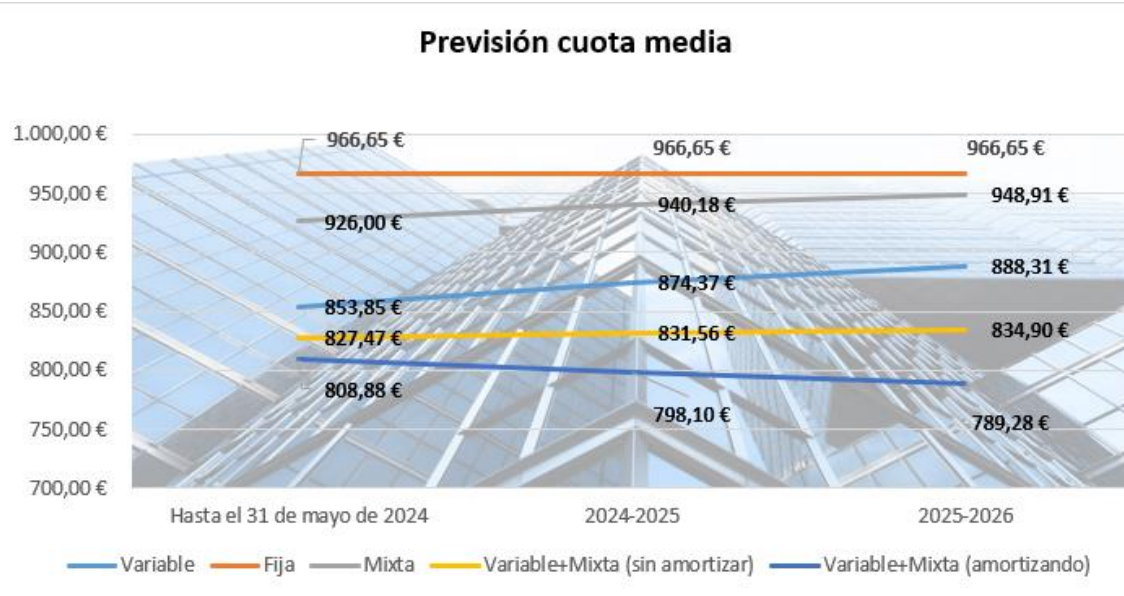
Tabla 4.1.-Comparación cuotas y ahorro/desahorro en función del tipo de préstamo

	Variable	Fija	Mixta	Variable+Mixta (sin amortizar)	Variable+Mixta (amortizando)
Cuota media	853,85 €	966,65 €	926,00 €	827,47 €	808,88 €
Cuota máxima	1.105,76 €	966,65 €	1.114,85 €	868,34 €	862,78 €
Cuota mínima	798,51 €	966,65 €	807,60 €	798,51 €	701,06 €
Total pago de cuotas	92.215,78 €	104.398,20 €	100.008,36 €	89.366,68 €	87.359,38 €
Ahorro/Desahorro	Variable	Fija	Mixta	Variable+Mixta (sin amortizar)	Variable+Mixta (amortizando)
Variable	- €	12.182,42 €	7.792,58 €	2.849,10 €	4.856,40 €
Fija	12.182,42 €	- €	4.389,84 €	15.031,52 €	17.038,82 €
Mixta	7.792,58 €	4.389,84 €	- €	10.641,68 €	12.648,98 €
Variable+Mixta (sin amortizar)	2.849,10 €	15.031,52 €	10.641,68 €	- €	2.007,30 €
Variable+Mixta (amortizando)	4.856,40 €	17.038,82 €	12.648,98 €	2.007,30 €	- €

(Fuente: elaboración propia)

Si hacemos una previsión a futuro, concretamente para dentro de dos periodos, podemos ver que las cuotas medias entre hipoteca mixta inicial y la fija convergen cada vez más, al contrario de lo que ocurre entre las cuotas medias variables y mixtas (amortizando o sin amortizar), que cada vez divergen más. En el caso del ahorro, antes el cliente se habría ahorrado 2.849,10€ en el caso de cambiar de variable a mixta y sin amortizar (4.856,40€ amortizando), y ahora se ahorraría 7.050,42€ (13.072,44€ amortizando), mientras que el ahorro entre la modalidad variable y fija era de 12.182,42€, y con la previsión sería de 10.340,54€, lo mismo ocurre con el caso de la hipoteca mixta inicial, que se aproxima cada vez más a la fija.

Gráfico 4.2.-Previsión cuota media



(Fuente: elaboración propia)

Tabla 4.2.-Previsiones de cuotas y ahorro/desahorro en función del tipo de préstamo

Previsiones	Cuota desde mayo de 2024	Cuota desde mayo de 2025	Nueva cuota media	Total pago de cuotas
Variable	1.059,07 €	1.027,72 €	888,31 €	117.257,26 €
Mixta	1.067,77 €	1.036,16 €	948,91 €	125.255,52 €
Variable +mixta (sin amortizar)	868,34 €	868,34 €	839,17 €	110.206,84 €
Variable+Mixta (amortizando)	701,06 €	701,06 €	737,00 €	104.184,82 €
Fija	966,65 €	966,65 €	966,65 €	127.597,80 €

Ahorro/Desahorro	Variable	Fija	Mixta	Variable+Mixta (sin amortizar)	Variable+Mixta (amortizando)
Variable	- €	10.340,54 €	7.998,26 €	7.050,42 €	13.072,44 €
Fija	10.340,54 €	- €	2.342,28 €	17.390,96 €	23.412,98 €
Mixta	7.998,26 €	2.342,28 €	- €	15.048,68 €	21.070,70 €
Variable+Mixta (sin amortizar)	7.050,42 €	17.390,96 €	15.048,68 €	- €	6.022,02 €
Variable+Mixta (amortizando)	13.072,44 €	23.412,98 €	21.070,70 €	6.022,02 €	- €

(Fuente: elaboración propia)

En suma, la cuota media es menor en el caso de cambiar de modalidad, sobre todo habiendo amortizado. Aunque las previsiones para el 2024 y 2025 descuentan bajadas de tipos, las cuotas seguirían siendo superiores en la hipoteca variable, debido a que el periodo fijo de la hipoteca mixta incluye tipos inferiores a los estimados, es decir, la brecha entre el ahorro sería mayor, incluso durante la etapa variable del préstamo mixto, ya que, ante igualdad de tipos de interés, el diferencial es menor que en la hipoteca variable, por consiguiente, el cliente ahorrará siempre más bajo esta modalidad.

En mi opinión, en una decisión financiera tan importante como lo es la contratación de una hipoteca, es necesario controlar la evolución de los tipos de interés, ya que, dependiendo de la misma, es recomendable contratar una u otra modalidad, o incluso esperar un tiempo hasta que la evolución del Euribor sea más favorable para nuestros bolsillos.

5.-BIBLIOGRAFIA.

LIBRO:

Banco de España (2013). *Guía de acceso al préstamo hipotecario*. Banco de España.

[Guia_hipotecaria_2013.pdf \(bde.es\)](#)

WEBGRAFÍA:

Bde.es (2023). Préstamo o crédito hipotecario. Disponible en:

https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/primerospasoscon/Prestamo_o_credito_hipotecario.html

(Consultado el 14 de octubre de 2023)

Bde.es (2023). Hipoteca a tipo fijo o variable. Disponible en:

https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/primerospasoscon/Hipoteca_a_tipo_2ada24e53ab1d51.html?detailFormat=856

(Consultado el 14 de octubre de 2023)

Economipedia.com (2023). Garantía hipotecaria. Disponible en:

<https://economipedia.com/definiciones/garantia-hipotecaria.html>

(Consultado el 21 de octubre de 2023)

BBVA (2023). Cómo funciona una hipoteca. Las claves más importantes para que sepas cómo funcionan los préstamos hipotecarios. Disponible en:

<https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/como-funciona-hipoteca.html>

(Consultado el 24 de octubre de 2023)

Bde.es (2013). Guía de acceso al préstamo hipotecario. Disponible en:

<https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/miscelanea/guia-de-acceso-al-prestamo-hipotecario.html>

(Consultado el 24 de octubre de 2023)

Bde.es (2023). Tipos de interés. Disponible en:

<https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/>

(Consultado el 30 de octubre de 2023)

Economipedia.com (2023). Diferencia entre TIN y TAE. Disponible en:

<https://economipedia.com/definiciones/diferencia-entre-tin-y-tae.html>

(Consultado el 30 de octubre de 2023)

Evernest.com (2022). ¿Qué es la cláusula suelo y cómo reclamarla?. Disponible en:

<https://www.evernest.com/es/guia/hipotecas/que-es-la-clausula-suelo-y-como-reclamarla/>

(Consultado el 23 de marzo de 2024)

Economipedia (2023). Cláusula suelo. Disponible en:

<https://economipedia.com/definiciones/clausula-suelo.html>

(Consultado el 30 de octubre de 2023)

Bde.es (2023). Tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario. Disponible en:

https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/tipo_referencia_oficial_mercado_hipotecario.html

(Consultado el 30 de octubre de 2023)

Santander (2023). ¿Qué es la amortización y por qué es clave en finanzas?. Disponible en:

<https://www.santander.com/es/stories/amortizacion>

(Consultado el 18 de noviembre de 2023)

Santander (2023). ¿Cuáles son los sistemas de amortización de préstamos?. Disponible en:

<https://www.santanderconsumer.es/blog/post/cuales-son-los-sistemas-de-amortizacion-de-prestamos>

(Consultado el 18 de noviembre de 2023)

BBVA (2023). Sistema de amortización alemán. Disponible en:

<https://www.bbva.com.ar/economia-para-tu-dia-a-dia/ef/prestamos/sistema-de-amortizacion-aleman.html#:~:text=En%20el%20sistema%20de%20amortizaci%C3%B3n,cuota%20mensual%20se%20mantiene%20fija.>

(Consultado el 18 de noviembre de 2023)

Bde.es (2022). ¿Qué gastos te toca pagar cuando contratas una hipoteca?. Disponible en:

<https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/blog/que-gastos-te-toca-pagar-cuando-contratas-una-hipoteca-.html>

(Consultado el 8 de diciembre de 2023)

Bde.es (2023). Gastos asociados a la hipoteca. Disponible en:

https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productos/servici/financiacion/hipotecas/guia-textual/primerospasoscon/Gastos_asociados_a_la_hipoteca.html#:~:text=Desde%20la%20entrada%20en%20vigor,%20registro%20impuestos%20y%20gestor%ADa.

(Consultado el 8 de diciembre de 2023)

Bankinter (2023). ¿Qué es la comisión de apertura de una hipoteca?. Disponible en:

<https://www.bankinter.com/banca/preguntas-frecuentes/hipotecas/que-es-la-comision-de-apertura-de-una-hipoteca#:~:text=La%20comisi%C3%B3n%20de%20apertura%20suele,el%20c%C3%B3mputo%20general%20del%20pr%C3%A9stamo.>

(Consultado el 8 de diciembre de 2023)

Bde.es (2023). Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial de una hipoteca. Disponible en:

<https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/relacionados/comisiones/comisionesproduc/compensacion-o-comision-por-reembolso-o-amortizacion-anticipada-total-o-parcial.html>

(Consultado el 8 de diciembre de 2023)

Bde.es (2023). Vencimiento anticipado. Disponible en:

[Vencimiento anticipado - Cliente Bancario, Banco de España \(bde.es\)](#)

(Consultado el 9 de diciembre de 2023)

Fotocasa.es (2022). Acta de transparencia: ¿qué preguntas te hará el notario para concederte la hipoteca?. Disponible en:

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/hipotecas-finanzas/acta-de-transparencia-que-preguntas-te-hara-el-notario-para-concederte-la-hipoteca/#:~:text=Unos%20tres%20d%C3%ADas%20antes%20de,Esta%20prueba%20es%20obligatoria.>

(Consultado el 24 de marzo de 2024)

FUNCAS (2023). Cambios en las condiciones de acceso a la financiación bancaria. Disponible en:

<https://www.funcas.es/articulos/cambios-en-las-condiciones-de-acceso-a-la-financiacion-bancaria/>

(Consultado el 21 de enero de 2024)

Futurfinances.com (2024). EVOLUCIÓN DEL EURIBOR DE 2000 A 2024 (MARZO). Disponible en:

<https://futurfinances.com/blog/evolucion-del-euribor-de-2000-2009-la/#Antes de la crisis financiera de 2008>

(Consultado el 21 de enero de 2024)

Banco Central Europeo (2022). Decisiones de política monetaria. Disponible en:

<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220721~53e5bdd317.es.html>

(Consultado el 27 de enero de 2024)

Banco Central Europeo (2024). Decisiones de política monetaria. Disponible en:

<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240307>

(Consultado el 27 de marzo de 2024)

Bankinter (2024). Previsión del euríbor para 2024 y 2025 (actualizado). Disponible en:

<https://www.bankinter.com/blog/mercados/previsiones-euribor>

(Consultado el 4 de abril de 2024)

Banco Santander (2023). ¿Cuáles son los gastos asociados a la hipoteca?. Disponible en:

<https://www.bancosantander.es/blog/ahorro-inversion/gastos-asociados-hipoteca#:~:text=Tambi%C3%A9n%20la%20Nota%20Simple.,Impuesto%20de%20Actos%20Jur%C3%ADdicos%20Documentados.>

(Consultado el 9 de diciembre de 2023)

Santander (2022). Lista de requisitos para pedir un préstamo. Disponible en:

<https://www.santanderconsumer.es/blog/post/lista-de-requisitos-para-pedir-un-prestamo>

(Consultado el 30 de diciembre de 2023)

BBVA (2023). ¿Qué se necesita para pedir un préstamo?. Disponible en:

<https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-se-necesita-para-pedir-un-prestamo/>

(Consultado el 30 de diciembre de 2023)

Bde.es (2023). Novación o cambio en las condiciones. Disponible en:

https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/vidahipoteca/Novacion_o_camb_d1cc24e53ab1d51.html

(Consultado el 14 de enero de 2023)

BBVA (2023). ¿Qué es y cómo hacer una subrogación de hipoteca?. Disponible en:

<https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/subrogacion.html>

(Consultado el 17 de enero de 2023)

Bde.es (2022). Amortización parcial anticipada. Disponible en:

https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/vidahipoteca/Amortizacion_pa_b3dc24e53ab1d51.html

(Consultado el 18 de enero de 2023)

Bde.es (2023). Cancelación anticipada. Disponible en:

https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/vidahipoteca/Cancelacion_anticipada.html

(Consultado el 20 de enero de 2023)

Bde.es (2023). Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial de una hipoteca. Disponible en:

<https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/relacionados/comisiones/comisionesproduc/compensacion-o-comision-por-reembolso-o-amortizacion-anticipada-total-o-parcial.html>

(Consultado el 20 de enero de 2024)

Bde.es (2023). Cancelación registral de la hipoteca. Disponible en:

https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/financiacion/hipotecas/guia-textual/cancelarhipoteca/Cancelacion_reg_98ec24e53ab1d51.html

(Consultado el 20 de enero de 2024)

PERIÓDICO:

CincoDías (2024). Hasta cuándo y cómo reclamar los gastos de la hipoteca: las facturas del notario, gestoría y registro. Disponible en:

<https://cincodias.elpais.com/economia/2024-01-25/hasta-cuando-y-como-reclamar-los-gastos-de-la-hipoteca-las-facturas-del-notario-gestoria-y-registro.html#>

(Consultado el 23 de marzo de 2024)

elEconomista (2024). El BCE deja los tipos de interés en el 4,5% y anuncia unas previsiones de inflación que ya rozan el objetivo. Disponible en:

<https://www.eleconomista.es/mercados-cotizaciones/noticias/12710808/03/24/el-bce-deja-los-los-tipos-de-interes-en-el-45-y-revela-unas-previsiones-de-inflacion-que-rozan-el-objetivo.html>

(Consultado el 4 de abril de 2024)

elEconomista (2024). El BCE desvela qué hará con los tipos después de la bajada de junio: "La desinflación está siendo accidentada". Disponible en:

<https://www.eleconomista.es/mercados-cotizaciones/noticias/12819852/05/24/el-bce-desvela-que-hara-con-los-tipos-despues-de-la-bajada-de-junio-la-desinflacion-esta-siendo-accidentada.html>

(Consultado el 18 de mayo de 2024)