

## Vivienda

VAIVÉN EN LA OFERTA HIPOTECARIA

### El último tren para subirse a las hipotecas a tipo fijo está a punto de partir

El 75% de las hipotecas que se firman ahora en España son a tipo fijo. Un porcentaje que hasta hace apenas seis años era para las hipotecas a tipo variable



El último tren para subirse a las hipotecas a tipo fijo está a punto de partir. (Foto: iStock)

Por E. Sanz

08/07/2022 - 05:00 Actualizado: 08/07/2022 - 10:33



El 75% de las hipotecas que se firman ahora en España son **a tipo fijo**. Un porcentaje que hasta hace apenas seis años era para las **hipotecas a tipo variable**. En los últimos años, las hipotecas fijas han ido escalando posiciones imponiéndose en las preferencias de los futuros hipotecados, siendo a comienzos de 2021 cuando se **produjo la explosión** de este tipo de préstamos.

Sin embargo, desde hace apenas dos meses, la tortilla comienza a darse la vuelta, y **no porque el futuro hipotecado prefiera de nuevo el variable**, sino porque la banca ha comenzado a **encarecer sus hipotecas fijas y a desincentivar su contratación** e incluso, en algunos casos, a hacer desaparecer este producto de su oferta hipotecaria.

PUBLICIDAD

La banca ha comenzado a encarecer sus hipotecas fijas y a desincentivar su contratación

La **escala del euríbor** al calor de la inminente **subida de los tipos de interés a la vuelta del verano**, ha provocado que muchos hogares hayan adelantado su decisión de comprar una vivienda o quienes ya se encontraban en pleno proceso de búsqueda de hipoteca intenten apretar a la banca para firmar a tipo fijo antes de que **se encarezcan, aún más, los tipos de interés de este tipo de productos**.

Y lo mismo sucede entre quienes se hipotecaron a tipo variable, las **subrogaciones hipotecarias se encuentran en máximos**, ya que se han multiplicado los hogares que buscan **desesperadamente el cambio al fijo** sin calibrar en frío las consecuencias o el impacto que un cambio de estas características puede tener sobre sus finanzas personales.

Desde la Agencia Negociadora, su CEO, Luis Javaloyes anticipa que en los próximos seis meses "asistiremos a un **paulatino descenso en la suscripción de hipotecas a tipos fijo** a medida que incrementen su precio. Preveemos que **lleguen al 5%, tipo a partir del cual dejarán de ser competitivas**, por lo que irán perdiendo fuelle en favor de las mixtas y las variables. Y no solo por su precio, sino también porque cuanto más cerca de su techo esté el euríbor mayor será la expectativa de bajadas futuras de las cuotas a tipo variable".

## La concesión de hipotecas fijas está en máximos



Gráfico: El Confidencial. • Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

A pesar de la montaña rusa en la que se han subido las hipotecas fijas en los últimos meses, los expertos consultados por El Confidencial consideran que **aún no ha salido el último tren y que aún es posible subirse al vagón del tipo fijo**. Un vagón que, sin embargo, no es apto para cualquier pasajero.

"**Aún hay ofertas interesantes** para el que tiene posibilidades de contratar, especialmente **funcionarios o indefinidos de grandes empresas**. Por debajo del 3%, quitando todas las bonificaciones, aún tendría sentido hipotecarse a tipo fijo", explica a El Confidencial Pau A. Monserrat, profesor de la Universitat de les Illes Balears, economista y perito especializado en productos financieros y socio en Futur Finances.

"**Estamos muy malacostumbrados.** Vemos al euríbor en el 0,8% y nos llevamos las manos a la cabeza, cuando sigue siendo un precio barato", asegura Ricardo Gulias, bróker hipotecario y director de RN Tu Solución Hipotecaria. "Estamos **viviendo una situación atípica, con los precios disparados**, una mala política energética en Europa, una guerra y una **inminente subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE)** que necesita tener herramientas -bajar los tipos- para poder dinamizar la economía cuando sea necesario", añade este experto hipotecario.

Este cúmulo de acontecimientos ha provocado un auténtico **vaivén en la oferta hipotecaria**, así como en los intereses que la banca está dispuesta a ofrecer a sus futuros clientes.

"A finales de marzo tenía sobre la mesa un **0,71% fijo a 20 años**. Un mes más tarde, ese porcentaje **se había transformado en un 1,10%** y hoy estaría firmando al 2,25%. Pero, esta misma semana dos entidades que ofrecían un 1,45% para un perfil por encima de 200.000 euros y un endeudamiento inferior al 30%, hace siete días, su mejor precio era el 2,15%", explica Gulias.

"Si en 2008 un 3,5% era de interés fijo muy bueno, ¿cómo no lo va a ser ahora un 2%?"

En opinión de este experto, "**si en 2008 un 3,5% era un tipo de interés muy bueno para un tipo fijo, ¿cómo no lo va a ser ahora un 2%?**". Estamos muy malacostumbrados. Ahora, ante un fijo al 2% y un variable euríbor más 0,44% para una hipoteca de más de 200.000 euros", prosigue, "tendría mis dudas a la hora de elegir. **El fijo tiene un enorme componente psicológico**, ya que la cuota no te va a subir durante toda la vida de la hipoteca, lo que es muy importante para hipotecas a 20 o 30 años, como las que se firman habitualmente. Sin embargo, **el variable es más rentable en términos económicos**, en términos de ahorro".

¿Por qué? La explicación reside en que el modelo hipotecario español se basa en el sistema de **amortización francés**, según el cual "hay un **mayor pago de intereses al principio del préstamo**, mientras que, es al final cuando devuelves más capital que intereses, de tal manera que al hipotecado le beneficiaría más, en principio, **un tipo de interés más bajo durante los primeros años de amortización** del mismo y, una vez llega el momento en el que se abona el principal, 'meter mano' a los productos vinculados -seguros, planes de pensiones, etc-, para conseguir precios más competitivos aunque suba el interés por reducir la vinculación", explica Antonio Beltrán, experto hipotecario y bróker de Hipotecas Plus.

Para la banca, sin embargo, el que la coyuntura haga menos favorable la contratación de hipotecas fijas "no significa que **las entidades vayan a renunciar a competir por un mercado**, el hipotecario, con una rentabilidad renovada en un escenario de tipos al alza. Por ello, se podrán ver de nuevo ofertas muy competitivas, con un diferencial del entorno del 0,35% sobre el euríbor", anticipa el máximo responsable de Agencia Negociadora.

**¿Fijo o variable? Qué hay que tener en cuenta**

El boom o la moda del tipo fijo es palpable, no solo en las estadísticas. En el conjunto del segundo trimestre, este tipo de préstamos **representaron el 96,4% de las solicitudes**, por encima del trimestre anterior (95,5%), según datos de la plataforma digital Trioteca. De hecho, las hipotecas a tipo variable solo suponen el 3,6% de las solicitudes.

"La **subida imparable del euríbor ha impulsado la modalidad a tipo fijo** porque garantiza la estabilidad a futuro", destacaba recientemente Ricard Garriga, CEO de la compañía.

Los expertos consultados consideran que a la hora de elegir entre fijo o variable es fundamental tener en cuenta tanto **el importe del préstamo, como el plazo de amortización y el nivel de esfuerzo** de ese hogar para devolver el dinero al banco.



Euríbor: si tu hipoteca variable supera los 300.000 €, prepárate para un alza de 2.000 €

E. Sanz

"Para quien se endeuda a largo plazo, a 20 o 30 años, el tipo fijo, sin duda, ofrece mucha tranquilidad", destaca Pau A. Monserrat, quien asegura que está siendo la propia banca "quien está desincentivando la contratación del tipo fijo. El posible retroceso de la contratación a tipo fijo no es tanto por la subida de los tipos sino porque la banca deja de ofrecerlas y recomendarlas. O simplemente, como **el cliente no tiene acceso al resultado de su scoring**, el banco le engaña diciéndole que **solo le ha aprobado la hipoteca variable**, una situación que deja, una vez más, al cliente muy desamparado salvo que tenga poder negociacion. Es decir, ahorros y un buen perfil como cliente".

"Para una hipoteca de 150.000 euros igual es una buena opción un buen variable. Si sales a un tipo de interés inicial bueno salvás 2023 y 2024 tras las subidas del tipo de interés y la subida del euríbor, pero **ya en 2025, si las previsiones de los expertos se cumplen, el BCE tendrá que bajar de nuevo el precio** del dinero para reactivar la economía. Y si eso sucede, **el euríbor volverá a caer**. Ahora bien, si contratas un buen fijo, tampoco te vas a equivocar. **Con un 1,45% o un 1,6% yo no me la juego**, aunque no todo el mundo puede acceder a estos porcentajes", destaca Ricardo Gulias, quien asegura que actualmente la oferta de la banca se mueve **entre el 2,1% y el 3,5%** y que, en muchas ocasiones, ofrece directamente al cliente al tipo variable, "y **un variable tan bueno para que el cliente no se plantee siquiera el tipo fijo**".

## Evolución de los intereses de las hipotecas

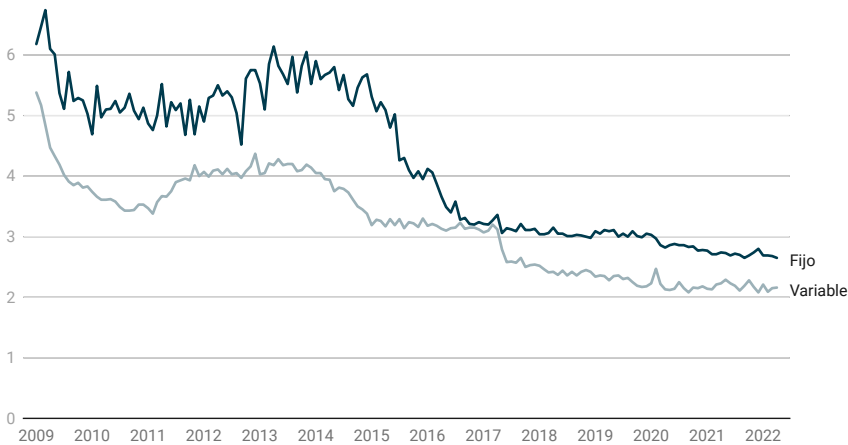


Gráfico: El Confidencial. • Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

El encarecimiento o desaparición del tipo fijo de la oferta hipotecaria ha sido casi generalizado. Agencia Negociadora, por ejemplo, ha podido constatar que algunas entidades han tomado ya la **decisión de retirar de su oferta la hipoteca fija**. "También influye el hecho de que para los bancos se ha incrementado mucho el coste de los instrumentos de cobertura para las hipotecas a tipo fijo", destaca Javaloyes.

"Todas las entidades financieras **excepto CaixaBank han encarecido sus hipotecas fijas**. De hecho, solo ofrecen fijo aquellas entidades a quienes les va bien, mientras que en variable, solo las entidades con menos recursos han mejorado tipos para ser más competitivos", añade Beltrán, quien asegura que **"actualmente sigue interesando más el fijo, especialmente si eres de clase trabajadora**, con una hipoteca a 30 años".

Según Trioteca, "actualmente hay **pocas entidades que siguen ofreciendo hipotecas a tipo fijo** y muchas de ellas se están planteando eliminarlas de su cartera de productos, por lo que este verano es la última oportunidad para apostar por el tipo fijo y hacer frente a la escalada del euríbor y a la incertidumbre que supone una hipoteca a tipo variable", destaca Garriga.

### ¿Seguirá subiendo el euríbor?

Al igual que Gulias, Beltrán considera que tanto el importe de la hipoteca como el plazo de amortización son claves a la hora de elegir un tipo u otro. **"Por debajo de 15 años, es posible que interese más el variable**, ya que los expertos manejan escenarios con nuevas bajadas del euríbor a partir de 2025, especialmente si Alemania entra en recesión y el BCE, tras haber subido los tipos, se ve obligado a bajarlos. Y si eso sucede, **el euríbor bajará**".

Según las últimas previsiones de Bankinter, el euríbor cerrará este año en el 1,90%, mientras que en 2023 escalará al 2,20% para volver a retroceder al 2% en 2024. "Con un euríbor + 0,75% es fácil hacer números en base a estas previsiones. En 2024, estaríamos hablando de 2,75% de interés, un tipo que compensa, por ejemplo, frente a un 3%, siempre y cuando, eso sí, estas previsiones se cumplan", advierte Monserrat.

## "Una vez concedida la hipoteca, nadie quiere escuchar que no le conviene"

Para quienes buscan mejorar las condiciones de sus hipotecas variables, Antonio Beltrán asegura que **"en el caso de las novaciones no existen muchas opciones** para mejorar las condiciones de la hipoteca, pero lo que sí aconseja es que si se va a solicitar una hipoteca es acudir con toda la documentación preparada al banco para que la operación no se demore. Con la entrada de la tecnología, las entidades cuentan con muy poco personal, lo que provoca que los análisis de riesgo de las entidades se retrasen".

Por último, Pau A. Monserrat lanza un consejo a los futuros hipotecados. "Hay que dedicar tiempo a la búsqueda de una hipoteca, ya que se pide la hipoteca una vez que ya se ha elegido la casa que queremos comprar. Y debería ser al revés. Y no solo eso, sino que **una vez que se tiene la hipoteca concedida**, nadie quiere escuchar que esa hipoteca no le conviene".

### La financiación será más difícil

Por otra lado, Luis Javaloyes prevé una mayor dificultad para acceder a la financiación. "Y no tanto por políticas más restrictivas como porque la subida de tipos aleja la posibilidad del **deudor de mantenerse dentro de la ratio de endeudamiento** (ingresos sobre cuota) del 35%, que es el que las entidades definen para autorizar las operaciones hipotecarias. Tampoco ayudará, en este sentido, un mercado de **vivienda con precios sostenidamente alcista**".

"Sin embargo", prosigue, "solo habrá un **cierre brusco del "grifo crediticio" en caso de un repunte violento de la morosidad** derivada del impacto de la inflación en las economías familiares. **Con una inflación por encima del 10%**, y salvo que los salarios crezcan al mismo ritmo, existe un **elevado riesgo de que las familias tengan que dejar de pagar cuotas** de préstamos para poder atender sus necesidades en alimentación y energía. Y esto, siempre en la medida en que la contracción de la economía derive o no en una recesión, con su influencia en la situación del empleo, que es el factor principal que impulsa la morosidad".

