

Hipotecas: el tipo fijo no interesa

La principal referencia hipotecaria -con la que se revisan casi el 90% de las **hipotecas** españolas- ha pasado del 1,232% de enero de 2010 al 1,526% del dato definitivo de diciembre. Pero además, ahora se abre paso una expectativa más cercana de subida de los tipos de referencia en la zona euro, en el mínimo histórico del 1% desde mayo de 2009.

Ante ese escenario, quizás nos preguntemos si no sería mejor optar por una **hipoteca a tipo fijo** y así evitarnos futuras sorpresas. Sin embargo, los expertos de momento no lo recomiendan a menos que en su caso se den una serie de características. Por ejemplo que quiera **saber cuanto pagará mes a mes** de aquí hasta que salde la deuda o, que todo puede ser, la hereden sus descendientes. Y es que la principal ventaja de los **préstamos hipotecarios a tipo fijo** es la seguridad.

El 96,1% de las hipotecas constituidas en noviembre utilizó un tipo de interés variable, frente al 3,9% de tipo fijo. Es poco, sin embargo, se observa un aumento significativo si tenemos en cuenta que en agosto de 2010 ese porcentaje era de un 3.2%.

Rodrigo Cury, Director de Desarrollo de Negocio de Productos Retail de [Barclays](#) en España, asegura que “en el último trimestre del año se ha incrementado suavemente la demanda de productos mixtos y fijos en **Barclays**. Con el producto fijo el cliente tendrá la tranquilidad de que pagará la misma cuota en su **hipoteca** durante toda la vida de la operación, sin sobresaltos en las revisiones de tipos de interés”.

En principio todas las entidades disponen de este producto, pero en las circunstancias actuales (con los tipos de interés todavía en mínimos) no es habitual que las promocionen. De hecho, todos los bancos y cajas consultados por [Comparalo.com](#) aseguran que su grado de contratación es mínimo. No es de extrañar, ya que representan un riesgo para la banca, porque si los tipos suben por encima de sus previsiones perderían dinero, por lo que sus condiciones financieras suelen ser disuasorias.

Pero no sólo las **hipotecas a tipo fijo** actualmente **son más caras**, sino que **el plazo de amortización suele ser más corto**. Será raro si la encuentra a más de 20 años. O, en todo caso, mayores intereses, cuanto mayor sea el plazo.

“Esta flexibilidad, de pagar menos al principio aunque sea en más años y poder amortizar capital cuando su situación mejore, determina la mayoría de las decisiones”, aclaran desde **Novacaixagalicia**. En cuanto a las condiciones, en la caja gallega explican que “tanto el precio y comisiones, como el plazo se negocian directamente con cada cliente”. También en el

Popular las condiciones se negocian directamente con la sucursal, siendo mínimo el porcentaje de concesiones.

Una entidad que sí apuesta claramente por este producto es **Barclays** ofreciendo hoy un producto con un plazo muy amplio en este tipo de préstamos, **30 años**, y a buen interés, un **5.50%**.

Otra circunstancia que ha de tener en cuenta es que al ser la cuota actual mayor que los productos a tipo variable, los **requisitos que nos pedirán para la concesión también serán mayores**.

Ibercaja, por su parte, tiene productos a partir de 12 años y hasta los 30, con comisión de apertura del 1,5% y tipo de interés de hasta el 6,50%. Desde la caja estiman que en el total de contrataciones no superan el 2%.

No obstante, si usted aún tiene una **hipoteca fija** y estuviera pensando en cambiarse a un producto variable, tampoco se lo recomendamos, ya que le puede salir bastante caro.

Según la normativa, si la hipoteca se firmó antes del 9 de diciembre de 2007 la comisión subrogatoria máxima es del 2,5%. Si es *a posteriori*, la comisión por subrogación es del 0%, sin embargo tampoco mejora mucho ya que la ley permite que se haya pactado otra comisión, la de compensación por riesgo de tipo de interés; esta comisión se paga si con la subrogación el banco pierde dinero (y es de prever que será así) y, adivinen, suele ser del 2,5%.

El tipo de interés medio en noviembre fue del 3,82%, sin embargo para una **hipoteca fija**, lo normal será pagar entre el 5 y el 6%. Una gran diferencia, y eso que no sería muy arriesgado prever que a lo largo de este año el **euríbor** siga subiendo, así como que el diferencial aumente hasta los 100 puntos básicos.

Ante este panorama, quizás haya que empezar a fijarse en **las hipotecas mixtas**. De esa teoría son [en Freedom Finance](#): "Realmente más que **tipos fijos** durante toda la vida del préstamo, interesan las llamadas **hipotecas mixtas** que ofrecen seguridad en la cuota que se paga al principio, y pasado ese período, permite beneficiarse de un tipo variable, normalmente referenciado a Euríbor". En cuanto al tipo de interés aplicado, "va a ir ligado al perfil financiero y laboral del cliente, al porcentaje de financiación solicitado respecto al valor de la vivienda, y a la vinculación que exija cada entidad para personalizar las condiciones y ofrecer lo mejor en cada en caso".

En **Freedom Finance** dicen haber notado un mayor interés sobre este tipo de productos en los últimos meses, de hecho, el promedio anual de **hipotecas con tipo mixto** durante el año 2010 fue de un 49% sobre el volumen total de hipotecas concedidas.

En **Barclays** también tienen hipotecas mixtas, con tipos fijos iniciales para 3 y 5 años. Además, este producto no posee comisión de apertura ni de cancelación parcial ni cláusula de suelo.

ING DIRECT, por su parte, ofrece a sus clientes la oportunidad de asegurarse un tipo fijo durante al menos tres años a través de una garantía denominada Tipo Estable. Incluso, si después de ese periodo de tiempo el cliente quiere seguir manteniendo un tipo fijo, puede volver a contratar esta garantía de tipo por otros tres años, con las condiciones que estén en vigor en ese momento y sin comisiones de ningún tipo. El tipo fijo nominal vigente a finales de enero y aplicable a la contratación del Tipo Estable en ING es del 3,474%.

Usted es el que decide.