



**Universidad**  
Zaragoza

# Trabajo Fin de Grado

## Análisis de Préstamos Hipotecarios en Aragón

Autor/es

Natalia Sancho Gimeno

Director/es

Aurora Sevillano Rubio

Facultad de Economía y Empresa

Curso 2016/2017

Autor del trabajo: Natalia Sancho Gimeno

Director del trabajo: Aurora Sevillano Rubio

Título del trabajo: Análisis de Préstamos Hipotecarios en Aragón / Analysis of Mortgages Loans in Aragon.

Titulación: Grado en Finanzas y Contabilidad

Facultad de Economía y Empresa

Universidad de Zaragoza

## **RESUMEN**

En este Trabajo Fin de Grado se analizan y se comparan los Préstamos Hipotecarios que ofrecen las diferentes entidades bancarias que operan en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el trabajo se explican los préstamos hipotecarios ofrecidos por las diferentes entidades bancarias analizadas, las características más relevantes para su contratación, como el Euribor, que se encuentra a unos niveles muy bajos y por lo tanto hace que el préstamo sea más barato y la polémica de las cláusulas suelo.

De entre las diferentes entidades financieras que operan en Aragón, escogemos aquellas más destacadas en esta comunidad. La intención de este trabajo es realizar un análisis de las mencionadas entidades, detallando las características que ofrece cada uno, tanto para un Préstamo Hipotecario Fijo como para un Préstamo Hipotecario Variable, y para concretar un poco más, nos centramos en el estudio de los plazos a 15, 20 y 30 años.

El objetivo de este trabajo es proponer las pautas que permitan escoger aquella entidad financiera que ofrezca las mejores condiciones, para que de esta forma beneficie al cliente en la financiación de un Préstamo Hipotecario, ya que el propósito de este estudio está basado en la atención y el beneficio del cliente.

## **ABSTRACT**

The present text analyses and compares the different mortgage loans offered by the banks operating in Aragon.

This text explains the main features of these mortgage loans and their more relevant points we could consider in order to contract them. As it could be the *Euríbor* and the controversy of its *cláusulas suelo*.

We select the most important banks operating in Aragon and we try to analyse their activity as far as their mortgage offers are concerned. We detail their fixed-rate or variable-rate mortgage proposals and finally we studied their 15, 20 and 30 term credits.

The objective of this research is to choose the bank that can offer the best conditions for the client, since it is written regarding the client's interest and benefit.

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	7
2. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	9
2.1. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....	9
2.2. EURÍBOR.....	11
2.3. HIPOTECAS SUBPRIME.....	13
2.4. CREDIT CRUNCH.....	14
2.5. CLÁUSULAS SUELO.....	14
3. APLICACIÓN EMPÍRICA.....	17
3.1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS FIJOS.....	17
3.2. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS VARIBALES.....	24
4. CONCLUSIONES.....	32
5. BIBLIOGRAFÍA.....	34
6. ANEXOS.....	40

## ÍNDICE DE IMÁGENES Y TABLAS

Imagen 1.1. Entidades financieras destacadas en Aragón.....	8
Imagen 2.2.1. Evolución del Euríbor a doce meses.....	13
Imagen 2.5.1 Evolución Tipos de Interés de Hipoteca y Cláusula Suelo.....	15
Tabla 3.1.1. Préstamo Hipotecario Fijo a 15 años.....	17
Imagen 3.1.1.1. Simulación Hipoteca La Caixa.....	19
Imagen 3.1.1.2. Simulación Hipoteca Bankia.....	20
Imagen 3.1.1.3. Simulación Hipoteca Ibercaja.....	21
Imagen 3.1.1.4. Simulación Hipoteca Santander.....	22
Imagen 3.1.1.5. Simulación Hipoteca BBVA.....	23
Tabla 3.1.2. Préstamo Hipotecario Fijo a 20 años.....	18

Imagen 3.1.2.1. Simulación Hipoteca La Caixa .....	19
Imagen 3.1.2.2. Simulación Hipoteca Bankia .....	20
Imagen 3.1.2.3. Simulación Hipoteca Ibercaja.....	21
Imagen 3.1.2.4. Simulación Hipoteca Santander.....	22
Imagen 3.1.2.5. Simulación Hipoteca BBVA .....	23
Tabla 3.1.3. Préstamo Hipotecario Fijo a 30 años.....	18
Imagen 3.1.3.1. Simulación Hipoteca La Caixa .....	20
Imagen 3.1.3.2. Simulación Hipoteca Bankia .....	21
Imagen 3.1.3.3. Simulación Hipoteca Ibercaja.....	22
Imagen 3.1.3.4. Simulación Hipoteca Santander.....	23
Imagen 3.1.3.5. Simulación Hipoteca BBVA .....	23
Tabla 3.2.1. Préstamo Hipotecario Variable a 15 años .....	24
Imagen 3.2.1.1. Simulación Hipoteca Bankia .....	26
Imagen 3.2.1.2. Simulación Hipoteca Ibercaja.....	27
Imagen 3.2.1.3. Simulación Hipoteca Santander.....	28
Imagen 3.2.1.4. Simulación Hipoteca BBVA .....	29
Imagen 3.2.1.5. Simulación Hipoteca ING Direct .....	30
Tabla 3.2.2. Préstamo Hipotecario Variable a 20 años .....	25
Imagen 3.2.2.1. Simulación Hipoteca Bankia .....	26
Imagen 3.2.2.2. Simulación Hipoteca Ibercaja.....	27
Imagen 3.2.2.3. Simulación Hipoteca Santander.....	28
Imagen 3.2.2.4. Simulación Hipoteca BBVA .....	29
Imagen 3.2.2.5. Simulación Hipoteca ING Direct .....	30

Tabla 3.2.3. Préstamo Hipotecario Variable a 30 años .....	25
Imagen 3.2.3.1. Simulación Hipoteca Bankia .....	26
Imagen 3.2.3.2. Simulación Hipoteca Ibercaja.....	27
Imagen 3.2.3.3. Simulación Hipoteca Santander.....	29
Imagen 3.2.3.4. Simulación Hipoteca BBVA .....	30
Imagen 3.2.3.5. Simulación Hipoteca ING Direct .....	31

## 1. INTRODUCCIÓN.

Este trabajo está orientado en el análisis y la comparación de los préstamos hipotecarios que ofrecen las diferentes entidades bancarias. Pero para simplificar la elección, debido a la cantidad de bancos que operan en España, hemos querido centrarnos exclusivamente en las entidades financieras más destacadas en la Comunidad Autónoma de Aragón. Hemos decidido enfocar el trabajo en Aragón debido a que descendiendo de la provincia de Teruel, nos parecía interesante analizar las diferentes entidades financieras de esta comunidad, y de esta forma llevarlo a un ámbito más personal. Para profundizar un poco más la amplia lista de estas entidades, hemos tomado en consideración para el estudio aquellas que han sido de mayor interés para los usuarios en esta Comunidad Autónoma. Las más destacadas han sido Ibercaja, ING Direct, La Caixa, Caja Laboral, Bankia, Banesto, Santander y BBVA<sup>1</sup>, tal y como se muestra “en la imagen” de la siguiente página. Por lo tanto, el análisis y la comparativa de este trabajo está fundamentado en estas entidades financieras. Tenemos que puntualizar que, Banesto no va a ser objeto de estudio debido a que Santander efectuó una fusión por absorción de la misma, y Caja Laboral tampoco va a ser analizada ya que esta entidad solo ofrece Préstamos Hipotecarios Mixtos.

Con este trabajo lo que se pretende es que el cliente tenga una visión clara y fiable a la hora de elegir un préstamo hipotecario, teniendo en cuenta todos aquellos impedimentos como las hipotecas subprime/basura, Credit Crunch y cláusulas suelo/techo.

De este modo vamos a tener en cuenta la evolución de las cláusulas suelo, es decir, vamos a comparar cómo fue su inicio y cómo se encuentran actualmente en las entidades bancarias elegidas.

En la primera parte del trabajo nos centramos en un marco más teórico, en el cual se expone el concepto de Préstamo Hipotecario, la situación del Euríbor, la incidencia de las cláusulas suelo, etc.

En la segunda parte del trabajo se lleva a cabo la parte empírica, en la cual se plantea la comparativa entre las diferentes entidades financieras elegidas, y de esta forma analizar los Préstamos Hipotecarios que cada una de ellas ofrece y así poder dar al lector pautas para su elección.

---

<sup>1</sup> (Cajerosybancos.es, 2017)

Imagen 1.1. Entidades financieras destacadas en Aragón.

## Entidades financieras destacadas en Aragón

---

Aquí tiene las entidades financieras más buscadas por los usuarios en esta comunidad autónoma.



la Caixa



Santander



Bankia



BBVA



Ibercaja



ING Direct



Banesto



Caja Laboral

## 2. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

### 2.1. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

El préstamo hipotecario es un instrumento financiero que le permite al cliente o prestatario disponer de una determinada cantidad de dinero de una entidad de crédito (prestamista), con la obligación de devolver dicha cantidad, junto con los intereses pertinentes, mediante pagos periódicos.

El préstamo recibe el nombre de hipotecario porque la entidad de crédito cuenta con una garantía particular para el recobro de la cantidad de capital prestado. Dicha garantía es designada como hipoteca sobre el inmueble que suele ser propiedad del cliente. En definitiva, lo que viene a decir es que el cliente, persona que ha recibido el dinero, si no paga su deuda, entonces interviene la entidad de crédito que puede hacer que se venda el inmueble hipotecado con el fin de recuperar la cantidad que el cliente haya dejado pendiente de pago<sup>2</sup>.

Los préstamos hipotecarios suelen ser de un importe elevado y tener una larga duración. Es probable que la entidad de crédito solicite al cliente la domiciliación de la nómina y de algunos recibos, de esta forma la entidad bancaria se asegura de que el cliente cumpla con la obligación de devolver el capital que se le ha prestado junto con los intereses correspondientes.

Las entidades de crédito suelen ofrecer mejores condiciones en los préstamos hipotecarios para la compra de vivienda habitual que para segunda residencia.

El tipo de interés es el precio que cobran las entidades de crédito por prestar su dinero. Este interés se calcula aplicando un porcentaje sobre el capital pendiente de devolución en cada momento. El tipo de interés puede ser fijo o variable.

Préstamo a interés variable: el tipo de interés se va modificando a lo largo de su periodo de amortización, se ajusta a las condiciones de mercado en ese momento, de esta forma puede decirse que el tipo de interés de un préstamo es del Euríbor más un punto porcentual. La ventaja de este modelo es que el tipo de interés inicial acostumbra a ser inferior al de las hipotecas a tipo fijo y los plazos de amortización suelen ser más largos, normalmente entre 20 y 30 años o incluso más. Con este tipo de interés variable, puede

---

<sup>2</sup> (Bde.es, 2017)

ocurrir el riesgo de tener que pagar una cuota mayor si los intereses suben, aunque puede beneficiarse si bajan.

Préstamo a interés fijo: el tipo de interés se mantiene constante a lo largo de toda la vida del préstamo, de esta manera el cliente conoce desde el principio el importe total de los intereses que tiene que pagar. En el momento de la contratación el tipo de interés suele ser superior al de las hipotecas de tipo variable. Los plazos de amortización suelen ser más cortos, un máximo de 20 años.

En el caso de que el cliente se retrase en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario, tendrá que abonar a la entidad los llamados intereses de demora, cuyo tipo de interés suele ser muy superior al de los intereses de la operación ordinaria. También, las entidades podrán cobrarle una comisión por reclamación de cuotas impagadas.

Las entidades frecuentemente incorporan en los contratos cláusulas que les permiten dar por finiquitado previamente el préstamo si se dejan de pagar una o varias cuotas. En caso de impago, la entidad prestamista puede recuperar la cantidad pendiente de cobro mediante la venta del bien hipotecado.

Los préstamos hipotecados generan otros costes, estos costes son las comisiones bancarias y los gastos adicionales y servicios accesorios.

Las comisiones más habituales son:

- Al inicio de la operación: por las gestiones y los trámites necesarios para la puesta a disposición del cliente de los fondos prestados.
- Por modificaciones de condiciones del contrato o por cambio de garantías.
- Al final de la operación.

Algunos de estos servicios y gastos accesorios son:

- La Tasación.
- La Gestoría.
- Los Seguros.

## 2.2. EURÍBOR.

Según Laurent Amar, consejero delegado de HelpMyCash, el Euríbor se encuentra actualmente a unos niveles tan bajos (cotiza en negativo -0.142%) que hace que el préstamo se abarate de una manera trascendente.

Debido a la situación actual del Euríbor tenemos que analizar si nos compensa una hipoteca fija o una variable.

- Las principales ventajas de la variable frente a la fija son:
  - Las variables son más fáciles de encontrar y conseguir.
  - Si tenemos que cambiar de hipoteca nos saldrá más barato cambiar de una hipoteca variable que cambiar de una hipoteca fija.
  - En general suele ser más barata una hipoteca variable que una fija porque cuando cogemos una hipoteca fija el banco tiene que asumir un cierto riesgo. Además, tiene más vinculaciones y comisiones porque como hay menos oferta hay menos competencia.

Normalmente las hipotecas fijas tienen una cuota inicial más alta, son más interesantes para aquellos que cuentan con ingresos estables y de cierto nivel. Por otro lado, si tenemos un ingreso hoy que pensamos que será menor que el ingreso de mañana, quizás una hipoteca variable con una cuota inicial más baja nos interesaría porque podrían presentar subidas salariales en los próximos años.

- Plazos:
  - En el caso de las hipotecas fijas, los plazos son más cortos que en el de las variables.
  - Las hipotecas fijas tienen una duración media de 20 años, pero pueden llegar hasta 30.
  - Las hipotecas variables tienen una duración media de 30 años y suelen ser entre 25 y 35, a veces 40 años.
  - Esto implica que el coste real de la hipoteca va a cambiar mucho, las hipotecas variables suelen ser más baratas que las fijas en caso de que tengan el mismo

horizonte temporal. Por otro lado, en plazos más cortos las hipotecas fijas son más baratas<sup>3</sup>.

En cuanto a la evolución histórica del Euríbor podemos decir que para los próximos años se espera una subida de forma progresiva, sin grandes sobresaltos. De esta forma son más interesantes las hipotecas a tipo variable<sup>4</sup>.

Respecto a previsiones de evolución, se espera que el Euríbor continúe tres años más de hipotecas baratas, como hemos dicho anteriormente, de hecho, no se prevén tasas positivas hasta 2020<sup>5</sup>.

Se piensa que el índice ha tocado fondo o que su recorrido a la baja está limitado, se estima que a finales de 2018 comenzará a subir el indicador cuando el Banco Central Europeo (BCE) retire las medidas expansivas y comience a normalizar tipos. Según Jorge Sicilia, economista jefe de BBVA y director de BBVA Research, la subida del Euríbor será paralela al incremento de tipos por parte del BCE y sobre todo << será paulatina>><sup>6</sup>.

No obstante, aunque se hable de subidas hay que tener en cuenta que son datos orientativos, por lo que pueden producirse o no.

El Euríbor afecta a los bancos, tienen que prever como va a evolucionar para no verse perjudicados.

Con una hipoteca a tipo de interés variable no arriesgan ya que suben el tipo de interés según evolucione el mercado. Sin embargo, si la hipoteca es a interés fijo el riesgo es más elevado, ya que se arriesgan a que el Euríbor suba por encima de ese interés fijo y de esta manera perder mucho dinero<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> (EL MUNDO, 2016)

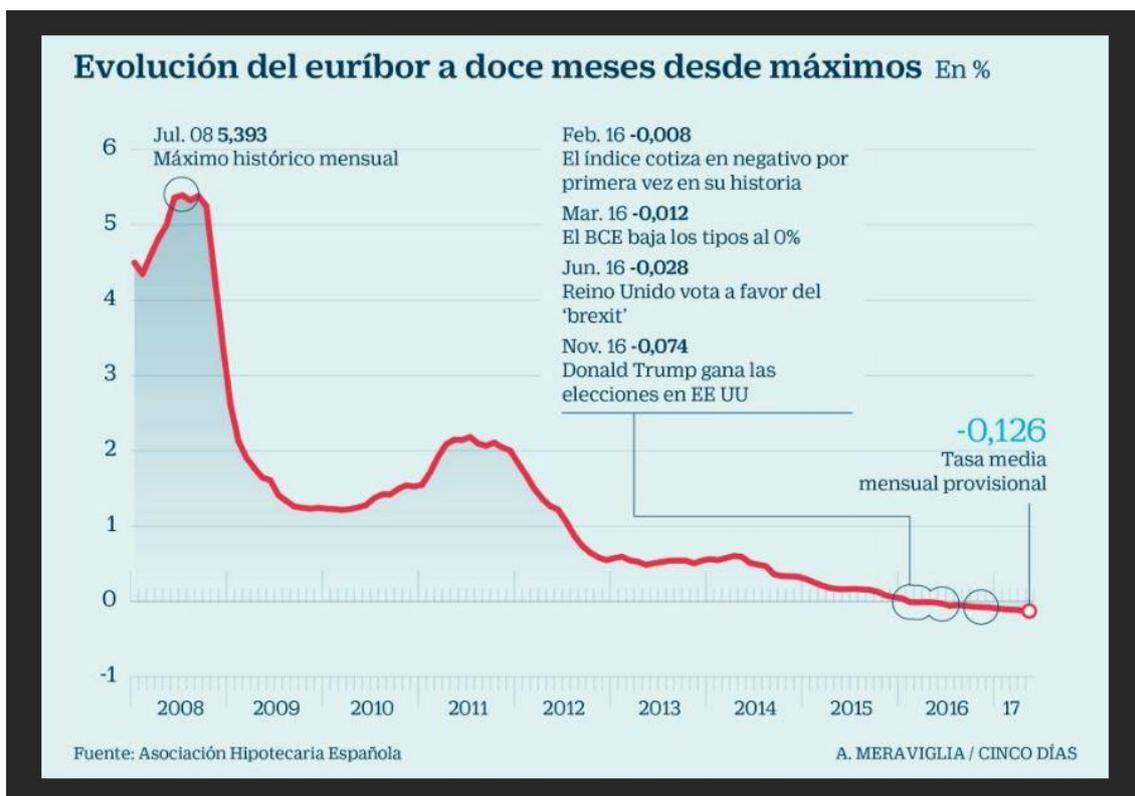
<sup>4</sup> (El Hipotecador, 2015)

<sup>5</sup> (CincoDías., 2017)

<sup>6</sup> (Casillas, 2017)

<sup>7</sup> (HipotecasyEuríbor.com, 2017)

Imagen 2.2.1. Evolución del Euríbor a doce meses<sup>8</sup>.



### 2.3. HIPOTECAS SUBPRIME.

Una hipoteca subprime o también llamada hipoteca basura, es una modalidad crediticia que se califica por tener un nivel de riesgo superior a otros préstamos que ofrecen las instituciones bancarias, ya que se dedican a conceder créditos hipotecarios a personas que presentan un alto riesgo, por este motivo, las empresas subprime aseguran su inversión a través de altos intereses o del embargo de la propiedad que implica la hipoteca. Los particulares de estas hipotecas se caracterizan por no contar con un ingreso estable. Al no contar con un empleo estable se corre el riesgo de que haya retrasos en los pagos (morosidad). Además, no se dispone de un obligado solidario que soporte el compromiso de pagar la deuda en caso de incumplimiento por parte del cliente.

- Beneficios de las hipotecas subprime.

Las hipotecas subprime pueden ser beneficiosas para ambas partes, esto se debe a que el cliente pagará intereses (mucho más altos que las hipotecas normales) a la entidad por el

<sup>8</sup> (CincoDías, 2017)

dinero prestado, y el solicitante tendrá en su poder el crédito sin necesidad de cumplir ciertos requisitos que en otras hipotecas se imponen.

Debido a esta ventaja un mayor número de personas tienen la oportunidad de adquirir una vivienda, pero se deben realizar los pagos pertinentes para evitar el embargo<sup>9</sup>.

#### 2.4. CREDIT CRUNCH.

Credit Crunch (contratación crediticia) es producto de una crisis financiera (crisis de 2008) donde se aplica una restricción del crédito por parte de los bancos, es decir, disminuye el dinero disponible para prestar, al igual que aumentan las condiciones de acceso a los préstamos<sup>10</sup>. Este hecho conlleva a un cambio en las tasas de interés, se tienden a aumentar los intereses, así de esta forma obtener mayores ingresos ya que se ha reducido el número de clientes que son capaces de acceder al préstamo.

Este incremento de los intereses aumenta el endeudamiento de los prestatarios, y como consecuencia disminuye la capacidad de los mismos para gastar dinero en la economía<sup>11</sup>.

#### 2.5. CLÁUSULAS SUELO.

##### DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

La Cláusula Suelo es una cláusula incluida en muchos contratos hipotecarios con tipo variable, que establece un interés mínimo a pagar en las mensualidades de la hipoteca, independientemente de que el interés marcado por el mercado baje.

El mercado español suele tener como referencia el euríbor (euríbor + diferencial), el cual fluctúa continuamente. Es una cláusula que beneficia a la entidad bancaria y perjudica al particular, ya que impide beneficiarse de las caídas del euríbor.

También se incluyen en las hipotecas las cláusulas techo, es decir, el banco incluye en los contratos unos toques máximos sobre los que los intereses no crecerían, aunque el euríbor subiera por encima. No tienen tanta relevancia, ya que, los toques máximos establecidos difícilmente se alcanzan.

---

<sup>9</sup> (Finanzaspracticacomco, 2017)

<sup>10</sup> (Economipedia, 2015)

<sup>11</sup> (Staff, 2017)

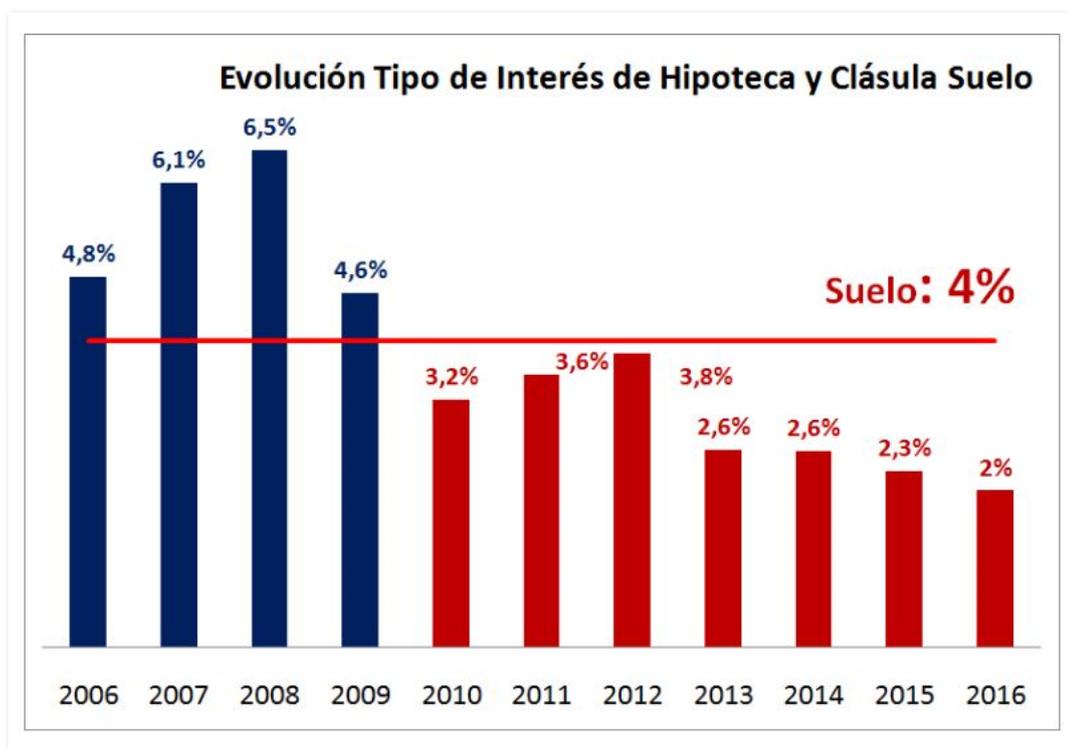
En 2008 el euríbor alcanzó su máximo en 6.5%, pero no actuaban las cláusulas techo, de hecho, nunca llegaron a activarse, porque los contratos de las entidades financieras lo habían colocado de media en el 13%.

El euríbor, desde 2009, comenzó una bajada vertiginosa. Sin embargo, muchos hipotecados dejaron de ver bajar sus cuotas. Este hecho tuvo lugar debido a que el euríbor se situó por debajo del 3%. Como consecuencia, en los contratos donde había cláusulas suelo (4%), se activaron. Era un porcentaje fácil de alcanzar en comparación con el nivel tan elevado marcado en las cláusulas techo, debido a que la diferencia entre ambos era abusiva. El problema llegó cuando los particulares descubrieron que sus contratos tenían cláusulas suelo, ya que, desconocían su existencia.

Por este motivo el Tribunal Supremo en 2013 declaró nulas las cláusulas de los contratos por clasificarlas poco transparentes. Por lo tanto, los hipotecados podrán exigir que les devuelvan el dinero<sup>12</sup>.

Sin embargo, el Tribunal Supremo ha establecido que los bancos sólo deben devolver el dinero cobrado desde que se declararon nulas las cláusulas en 2013<sup>13</sup>.

Imagen 2.5.1. Evolución Tipo de Interés de Hipoteca y Cláusula Suelo<sup>14</sup>.



<sup>12</sup> (EL PAÍS, 2016)

<sup>13</sup> (EL PAÍS, 2016)

<sup>14</sup> (Captor, 2017)

De acuerdo con el análisis de este trabajo, centrado en la comparativa de los Préstamos Hipotecarios de las entidades financieras más destacadas en la Comunidad Autónoma de Aragón y de acuerdo con el Real Decreto -Ley 1/2017<sup>15</sup> (Procedimiento extrajudicial para tramitar las solicitudes de devolución de las cláusulas suelo) se encuentran los bancos que van a acceder a la devolución de los impuestos cobrados. Entre ellos se encuentran La Caixa<sup>16</sup>, Bankia<sup>17</sup>, BBVA<sup>18</sup> y Caja Laboral<sup>19</sup>.

Los bancos lanzaron una campaña, entre ellos Ibercaja, creando “documentos privados” con los que poder mantener las cláusulas suelo en sus préstamos. En esos documentos firmados se les rebaja la cláusula suelo a cambio de que los particulares afectados renuncien a demandar a la entidad, haciéndoles recordar que se les informó de la existencia de la cláusula suelo, cuando no era cierto. En definitiva, Ibercaja se niega a devolver el dinero que les corresponde a sus clientes<sup>20</sup>.

El banco Santander efectuó una fusión por absorción de Banesto en mayo de 2013 y retiró todas las cláusulas suelo de las hipotecas de Banesto de acuerdo al Real Decreto -Ley 1/2017<sup>21</sup>.

El banco ING Direct se niega a devolver a sus clientes los gastos de formalización de la hipoteca naranja, argumentando que el contrato era transparente y que las condiciones fueron debidamente explicadas por el notario<sup>22</sup>.

---

<sup>15</sup> (BOE, 2017)

<sup>16</sup> (CaixaBank, 2017)

<sup>17</sup> (S.A.,B. 2017)

<sup>18</sup> (Bbva.es, 2017)

<sup>19</sup> (Laboralkutxa, 2017)

<sup>20</sup> (Okdiario, 2017)

<sup>21</sup> (EL PAÍS, 2013)

<sup>22</sup> (Okdiario, 2017)

### 3. APLICACIÓN EMPÍRICA.

En esta segunda parte del trabajo, como hemos dicho anteriormente, se va a centrar en el análisis de los diferentes préstamos hipotecarios que ofrece cada entidad financiera. El estudio consiste en la elección óptima del préstamo hipotecario que ofrezca las mejores condiciones. Para ello vamos a realizar una serie de simulaciones basándonos en unos datos ficticios. Vamos a suponer que un individuo de 25 años de edad quiere comprar una vivienda nueva en Zaragoza, el cual dispone de un salario bruto de 2000 euros y el importe de la vivienda a adquirir es de 200000 euros.

#### 3.1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS FIJOS.

Tabla 3.1.1. Préstamo Hipotecario Fijo a 15 años:

Elaboración propia a partir de las características disponibles en ANEXOS (Anexo 2 – Anexo 6).

ENTIDAD FINANCIERA	BONIFICACIONES	PLAZO (Meses)	COMISIÓN DE APERTURA	TIN ANUAL	CUOTA MENSUAL	INTERESES PAGADOS	TAE
 "la Caixa"	NO	180	1%	3,30%	1.128,16 €	43.228,40 €	3,829%
 "la Caixa"	SI	180	1%	2,10%	1.037 €	26.760,93 €	3,50%
 Bankia	NO	180	-	2,50%	1.013,52 €	-	3,30%
 iberCaja	SI	180	0,50%	1º año: 1,90% Resto: 3,40% → 1,90% (cumpliendo requisitos bonificaciones)	1.022,26 €	-	-
 Santander	SI	180	1%	1,75%	1.011,30 €	-	3,75%
 BBVA	SI	180	0,25%	2,05%	1.033,30 €	37.022,89 €	3,07%

Tabla 3.1.2. Préstamo Hipotecario Fijo a 20 años:

ENTIDAD FINANCIERA	BONIFICACIONES	PLAZO (Meses)	COMISIÓN DE APERTURA	TIN ANUAL	CUOTA MENSUAL	INTERESES PAGADOS	TAE
 "la Caixa"	NO	240	1%	3,30%	911,58 €	58.937,40 €	3,738%
 "la Caixa"	SI	240	1%	2,10%	817,01 €	36.184,35 €	3,376%
 Bankia	NO	240	-	2,90%	835,40 €	-	3,59%
 iberCaja	SI	240	0,50%	1º año: 2,10% Resto: 3,60% → 2,10% (cumpliendo requisitos bonificaciones)	817,01 €	-	-
 Santander	SI	240	1%	2,00%	809,41 €	-	3,83%
 BBVA	SI	240	0,25%	2,20%	824,65 €	49.617,47 €	3,02%

Tabla 3.1.3. Préstamo Hipotecario Fijo a 30 años:

ENTIDAD FINANCIERA	BONIFICACIONES	PLAZO (Meses)	COMISIÓN DE APERTURA	TIN ANUAL	CUOTA MENSUAL	INTERESES PAGADOS	TAE
 "la Caixa"	NO	360	1%	4,15%	777,77 €	120.195,63 €	4,532%
 "la Caixa"	SI	360	1%	2,95%	670,26 €	81.435,54 €	4,061%
 Bankia	NO	360	-	3,40%	674,09 €	-	3,98%
 iberCaja	SI	360	0,50%	1º año: 2,70% Resto: 4,20% → 2,70% (cumpliendo requisitos bonificaciones)	648,96 €	-	-
 Santander	SI	360	1%	2,50%	632,19 €	-	4,10%
 BBVA	SI	360	0,25%	2,80%	657,43 €	89.718,26 €	3,44%

**La Caixa** ofrece la Hipoteca Estrella Fijo 20 años y la Hipoteca Estrella Fijo 30 años, las cuales nos permiten conocer anticipadamente la cuota mensual y así tener una mejor gestión de la economía familiar. También tenemos la posibilidad de disponer de la cuota bonificada en función de los productos que tenga contratados.

Imagen 3.1.1.1. Simulación Hipoteca La Caixa 15 años.

Fija	Fija Bonificada
<p>Cuota fija todos los años</p> <p><b>1.128,16</b> €/mes</p> <p>TIN 3,3 % TAE 3,829 %</p> <p> <b>Solicitar</b></p> <p><a href="#">Consulta detalles y requisitos</a></p> <p> <a href="#">Descarga tu simulación (PDF)</a>  <a href="#">Envía tu simulación por e-mail</a></p>	<p>Cuota fija todos los años</p> <p><b>1.037</b> €/mes</p> <p>TIN 2,1 % TAE 3,5 %</p> <p> <b>Solicitar</b></p> <p><a href="#">Consulta detalles y requisitos</a></p> <p> <a href="#">Descarga tu simulación (PDF)</a>  <a href="#">Envía tu simulación por e-mail</a></p>

Imagen 3.1.2.1. Simulación Hipoteca La Caixa 20 años.

Fija	Fija Bonificada
<p>Cuota fija todos los años</p> <p><b>911,58</b> €/mes</p> <p>TIN 3,3 % TAE 3,738 %</p> <p> <b>Solicitar</b></p> <p><a href="#">Consulta detalles y requisitos</a></p> <p> <a href="#">Descarga tu simulación (PDF)</a>  <a href="#">Envía tu simulación por e-mail</a></p>	<p>Cuota fija todos los años</p> <p><b>817,01</b> €/mes</p> <p>TIN 2,1 % TAE 3,376 %</p> <p> <b>Solicitar</b></p> <p><a href="#">Consulta detalles y requisitos</a></p> <p> <a href="#">Descarga tu simulación (PDF)</a>  <a href="#">Envía tu simulación por e-mail</a></p>

Imagen 3.1.3.1. Simulación Hipoteca La Caixa 30 años.

Fija	Fija Bonificada
<p>Cuota fija todos los años</p> <p><b>777,77</b> €/mes</p> <p>TIN 4,15 % TAE 4,532 %</p> <p><a href="#">Solicitar</a></p> <p><a href="#">Consulta detalles y requisitos</a></p> <p><a href="#">Descarga tu simulación (PDF)</a> <a href="#">Envía tu simulación por e-mail</a></p>	<p>Cuota fija todos los años</p> <p><b>670,26</b> €/mes</p> <p>TIN 2,95 % TAE 4,061 %</p> <p><a href="#">Solicitar</a></p> <p><a href="#">Consulta detalles y requisitos</a></p> <p><a href="#">Descarga tu simulación (PDF)</a> <a href="#">Envía tu simulación por e-mail</a></p>

**Bankia** ofrece la Hipoteca Sin Comisiones Fija con un plazo máximo de 30 años. Solo por domiciliar el cliente sus ingresos la compañía le quita las comisiones de apertura, de estudio, de cancelación y amortización anticipada si contrata la hipoteca.

Imagen 3.1.1.2. Simulación Hipoteca Bankia 15 años.

  
**Hipoteca Sin Comisiones Fija**  
**Tipo Fijo**

---

Tu cuota mensual  
**1.013,52 €**

Plazo	Tipo fijo	TAE
15 años	2,50%	3,30%

  
**Hipoteca Sin Comisiones Fija**  
**Tipo Fijo**

---

Tu cuota mensual  
**835,40 €**

Plazo	Tipo fijo	TAE
20 años	2,90%	3,59%

Imagen 3.1.2.2. Simulación Hipoteca Bankia 20 años.

Imagen 3.1.3.2. Simulación Hipoteca Bankia 30 años.

Hipoteca Sin Comisiones Fija

Tipo Fijo

Tu cuota mensual

**674,09 €**

Plazo	Tipo fijo	TAE
30 años	3,40%	3,98%

**Ibercaja** ofrece la Hipoteca Tranquilidad con un plazo máximo de 30 años, la cual no está referenciada a índice alguno del mercado interbancario, y por tanto no se verá afectada por las posibles fluctuaciones. Es un préstamo hipotecario bonificado, cuyos intereses se liquidarán a lo largo de la vida del mismo a tipo de interés fijo. Se aplicará un tipo u otro en función de los servicios contratados para su bonificación.

Imagen 3.1.1.3. Simulación Hipoteca Ibercaja 15 años.

Hipoteca TRANQUILIDAD-II

Cuota mensual para **toda la duración del préstamo:**

**1.022,26 €**

Cumpliendo bonificación máxima.

Hipoteca TRANQUILIDAD-II

Cuota mensual para **toda la duración del préstamo:**

**817,01 €**

Cumpliendo bonificación máxima.

Imagen 3.1.2.3. Simulación Hipoteca Ibercaja 20 años.

Imagen 3.1.3.3. Simulación Hipoteca Ibercaja 30 años.

**Hipoteca TRANQUILIDAD-II**

Cuota mensual para **toda la duración del préstamo:**

**648,96 €**

Cumpliendo bonificación máxima.

**Santander** ofrece la Hipoteca Fija con un plazo máximo de 30 años. Con esta Hipoteca el cliente sabrá desde el primer momento cuánto pagará cada año. Para acceder al producto es necesario que el cliente cumpla con un importe mínimo por nómina.

Imagen 3.1.1.4. Simulación Hipoteca Santander 15 años.

<b>Cuota mensual</b> (Hipoteca Fija)	<b>1.011,30€</b>
Tipo de Interés Nominal Anual: 1,75% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a>	
<a href="#">¿Quieres conocer tu cuota con la Hipoteca Variable?</a>	
<b>TAE</b> <a href="#">¿Cómo se calcula?</a>	<b>3,75%</b>
<b>Comisión de apertura</b> (1,00%)	<b>1.600,00€</b>

[Resumen de gastos](#) [Descargar informe](#) [Envíate el informe por e-mail](#)

Imagen 3.1.2.4. Simulación Hipoteca Santander 20 años.

<b>Cuota mensual</b> (Hipoteca Fija)	<b>809,41€</b>
Tipo de Interés Nominal Anual: 2,00% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a>	
<a href="#">¿Quieres conocer tu cuota con la Hipoteca Variable?</a>	
<b>TAE</b> <a href="#">¿Cómo se calcula?</a>	<b>3,83%</b>
<b>Comisión de apertura</b> (1,00%)	<b>1.600,00€</b>

[Resumen de gastos](#) [Descargar informe](#) [Envíate el informe por e-mail](#)

Imagen 3.1.3.4. Simulación Hipoteca Santander 30 años.

<b>Cuota mensual</b> (Hipoteca Fija) Tipo de Interés Nominal Anual: 2,50% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> <a href="#">¿Quieres conocer tu cuota con la Hipoteca Variable?</a>	632,19€
<b>TAE</b> <a href="#">¿Cómo se calcula?</a>	4,10%
<b>Comisión de apertura</b> (1,00%)	1.600,00€

[Resumen de gastos](#) [Descargar informe](#) [Envíate el informe por e-mail](#)

**BBVA** ofrece la Hipoteca Fija BBVA, en la cual se paga la misma cuota todos los meses, con un plazo máximo de 30 años para primera vivienda.

Imagen 3.1.1.5. Simulación Hipoteca BBVA 15 años.

**Hipoteca FIJA**

Tu cuota mensual será siempre la misma, sin subidas ni sorpresas.

Tu cuota mensual será de:

**1.033,30 €**

TIN: 2.05 % | TAE: 3.07 %

**Hipoteca FIJA**

Tu cuota mensual será siempre la misma, sin subidas ni sorpresas.

Tu cuota mensual será de:

**824,65 €**

TIN: 2.20 % | TAE: 3.02 %

Imagen 3.1.2.5. Simulación Hipoteca BBVA 20 años.

Imagen 3.1.3.5. Simulación Hipoteca BBVA 30 años.

**Hipoteca FIJA**

Tu cuota mensual será siempre la misma, sin subidas ni sorpresas.

Tu cuota mensual será de:

**657,43 €**

TIN: 2.80 % | TAE: 3.44 %

### 3.2. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS VARIBALES.

Tabla 3.2.1. Préstamo Hipotecario Variable a 15 años:

Elaboración propia a partir de las características disponibles en ANEXOS (Anexo 7 – Anexo 11).

ENTIDAD FINANCIERA	BONIFICACIONES	PLAZO (Mensual)	COMISIÓN DE APERTURA	TIN ANUAL	CUOTA MENSUAL	INTERESES PAGADOS	TAE (Suponiendo que el Euríbor no varía)
	NO	180	-	1º año: 1,95% Resto: Euríbor + 1,95%	1º año: 974,64€ Resto: 964,59€	-	2,60%
	SI	180	0,10%	1º año: 1,50% Resto: Euríbor + 1% Sin bonificaciones: Euríbor + 2,50%	1º año: 993,19€ Resto: 949,72€	-	-
	SI	180	0,50%	1º año: 0,99% Resto: Euríbor + 0,99%	1º año: 956,89€ Resto: 946,79€	-	2,79%
	SI	180	0,25%	1º y 2º año: 1,99% Resto: Euríbor + 1,20%	1º y 2º año: 1.028,88€ Resto: 969,29€	26.868,32 €	2,279%
	NO	180	-	1º año: 1,99% Resto: Euríbor + 0,99%	1º año: 1.028,87€ Resto: 946,09€	-	1,80%

Tabla 3.2.2. Préstamo Hipotecario Variable a 20 años:

ENTIDAD FINANCIERA	BONIFICACIONES	PLAZO (Mensual)	COMISIÓN DE APERTURA	TIN ANUAL	CUOTA MENSUAL	INTERESES PAGADOS	TAE (Suponiendo que el Euríbor no varía)
	NO	240	-	1º año: 1,95% Resto: Euríbor + 1,95%	1º año: 765,35€ Resto: 754,85€	-	2,48%
	SI	240	0,10%	1º año: 1,50% Resto: Euríbor + 1% Sin bonificaciones: Euríbor + 2,50%	1º año: 772,07€ Resto: 727,08€	-	-
	SI	240	0,50%	1º año: 0,99% Resto: Euríbor + 0,99%	1º año: 735,12€ Resto: 724,71€	-	2,65%
	SI	240	0,25%	1º y 2º año: 1,99% Resto: Euríbor + 1,20%	1º y 2º año: 808,66€ Resto: 745,45€	32.053,41 €	2,022%
	NO	240	-	1º año: 1,99% Resto: Euríbor + 0,99%	1º año: 808,65€ Resto: 724,18€	-	1,80%

Tabla 3.2.3. Préstamo Hipotecario Variable a 30 años:

ENTIDAD FINANCIERA	BONIFICACIONES	PLAZO (Mensual)	COMISIÓN DE APERTURA	TIN ANUAL	CUOTA MENSUAL	INTERESES PAGADOS	TAE (Suponiendo que el Euríbor no varía)
	NO	360	-	1º año: 1,95% Resto: Euríbor + 1,95%	1º año: 558,03€ Resto: 546,79€	-	2,34%
	SI	360	0,10%	1º año: 1,50% Resto: Euríbor + 1% Sin bonificaciones: Euríbor + 2,50%	1º año: 552,19€ Resto: 504,84€	-	-
	SI	360	0,50%	1º año: 0,99% Resto: Euríbor + 0,99%	1º año: 513,89€ Resto: 503,01€	-	2,48%
	SI	360	0,25%	1º y 2º año: 1,99% Resto: Euríbor + 1,20%	1º y 2º año: 590,59€ Resto: 522,20€	42.586,91 €	1,760%
	NO	360	-	1º año: 1,99% Resto: Euríbor + 0,99%	1º año: 590,59€ Resto: 502,65€	-	1,80%

**Bankia** ofrece la Hipoteca Sin Comisiones Variable con un plazo máximo de 30 años. Solo por domiciliar el cliente sus ingresos la compañía le quita las comisiones de apertura, de estudio, de cancelación y amortización anticipada de su hipoteca.

Imagen 3.2.1.1. Simulación Hipoteca Bankia 15 años.

**Hipoteca Sin Comisiones Variable**

**Tipo Variable**

**Tu cuota mensual**

**964,59 €**

Plazo	Euribor	TAE*
15 años	+1,95%	2,60%

Tu cuota 12 primeros meses 974,64 € (Tipo fijo 1,95%)

**Hipoteca Sin Comisiones Variable**

**Tipo Variable**

**Tu cuota mensual**

**754,85 €**

Plazo	Euribor	TAE*
20 años	+1,95%	2,48%

Tu cuota 12 primeros meses 765,35 € (Tipo fijo 1,95%)

Imagen 3.2.2.1. Simulación Hipoteca Bankia 20 años.

Imagen 3.2.3.1. Simulación Hipoteca Bankia 30 años.

**Hipoteca Sin Comisiones Variable**

**Tipo Variable**

**Tu cuota mensual**

**546,79 €**

Plazo	Euribor	TAE*
30 años	+1,95%	2,34%

Tu cuota 12 primeros meses 558,03 € (Tipo fijo 1,95%)

**Ibercaja** ofrece la Hipoteca Evolucionada con un plazo máximo de 30 años. La Hipoteca Evolucionada es un préstamo hipotecario de tipo variable referenciado al euríbor, que además ofrece la posibilidad de obtener bonificaciones que reducen el diferencial a aplicar sobre el euríbor. La bonificación sobre el diferencial del préstamo se adapta a su nivel de renta en cada revisión.

Imagen 3.2.1.2. Simulación Hipoteca Ibercaja 15 años.

**Hipoteca EVOLUCIONA-II**

Cuota fija mensual durante **1 año:**  
**993,19 €**

Cuota mensual variable posterior:  
**949,72 €**

Cumpliendo bonificación máxima y considerando Euribor constante.

**Hipoteca EVOLUCIONA-II**

Cuota fija mensual durante **1 año:**  
**772,07 €**

Cuota mensual variable posterior:  
**727,08 €**

Cumpliendo bonificación máxima y considerando Euribor constante.

Imagen 3.2.2.2. Simulación Hipoteca Ibercaja 20 años.

Imagen 3.2.3.2. Simulación Hipoteca Ibercaja 30 años.

**Hipoteca EVOLUCIONA-II**

Cuota fija mensual durante **1 año:**  
**552,19 €**

Cuota mensual variable posterior:  
**504,84 €**

Cumpliendo bonificación máxima y considerando Euribor constante.

**Santander** ofrece la Hipoteca Variable con un plazo máximo de 30 años. Para el cliente poder acceder al producto es necesario que cumpla con un importe mínimo por nómina. Préstamo hipotecario a tipo variable: 0.99% TIN primer año. Euríbor + 0.99% a partir del segundo año, cumpliendo las condiciones pertinentes.

Imagen 3.2.1.3. Simulación Hipoteca Santander 15 años.

<b>Cuota mensual primer año</b> (Hipoteca Variable) Tipo de Interés Nominal Anual: 0,99% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> <a href="#">¿Quieres conocer tu cuota con la Hipoteca Fija?</a>	956,89€
<b>Resto de cuotas</b> (Hipoteca Variable) Tipo de interés: Euribor + 0,99% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> Euribor 12 meses publicado en BOE para agosto 2017: -0,154%	946,79€
<b>TAE Variable</b> <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> <a href="#">¿Cómo se calcula?</a>	2,79%
<b>Comisión de apertura</b> (0,50%)	800,00€

 Resumen de gastos

 Descargar informe

 Envíate el informe por e-mail

Imagen 3.2.2.3. Simulación Hipoteca Santander 20 años.

<b>Cuota mensual primer año</b> (Hipoteca Variable) Tipo de Interés Nominal Anual: 0,99% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> <a href="#">¿Quieres conocer tu cuota con la Hipoteca Fija?</a>	735,12€
<b>Resto de cuotas</b> (Hipoteca Variable) Tipo de interés: Euribor + 0,99% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> Euribor 12 meses publicado en BOE para agosto 2017: -0,154%	724,71€
<b>TAE Variable</b> <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> <a href="#">¿Cómo se calcula?</a>	2,65%
<b>Comisión de apertura</b> (0,50%)	800,00€

 Resumen de gastos

 Descargar informe

 Envíate el informe por e-mail

Imagen 3.2.3.3. Simulación Hipoteca Santander 30 años.

<b>Cuota mensual primer año</b> (Hipoteca Variable) Tipo de Interés Nominal Anual: 0,99% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> <a href="#">¿Quieres conocer tu cuota con la Hipoteca Fija?</a>	513,89€
<b>Resto de cuotas</b> (Hipoteca Variable) Tipo de interés: Euribor + 0,99% <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> Euribor 12 meses publicado en BOE para agosto 2017: -0,154%	503,01€
<b>TAE Variable</b> <a href="#">(cumpliendo condiciones)</a> <a href="#">¿Cómo se calcula?</a>	2,48%
<b>Comisión de apertura</b> (0,50%)	800,00€

 Resumen de gastos

 Descargar informe

 Envíate el informe por e-mail

**BBVA** ofrece la Hipoteca Variable BBVA con un plazo máximo de 30 años. Dos primeros años a un tipo fijo de 1.99%. El tipo de interés fijo varía en función de los productos contratados.

Tabla 3.2.1.4. Simulación Hipoteca BBVA 15 años.

Hipoteca VARIABLE	
Plazo y cuota del periodo inicial	
24 <small>MESES</small>	<b>1.028,88 €</b> <small>TIN 1,99%   TAE* 2,279%</small>
Cuota mensual el resto de los <b>13 años</b> si no varía el Euribor	
<b>969,29 €</b> <small>EURIBOR + 1,20   TIN 1,05%   TAE* 2,279%</small>	

Hipoteca VARIABLE	
Plazo y cuota del periodo inicial	
24 <small>MESES</small>	<b>808,66 €</b> <small>TIN 1,99%   TAE* 2,022%</small>
Cuota mensual el resto de los <b>18 años</b> si no varía el Euribor	
<b>745,45 €</b> <small>EURIBOR + 1,20   TIN 1,05%   TAE* 2,022%</small>	

Imagen 3.2.2.4. Simulación Hipoteca BBVA 20 años.

Imagen 3.2.3.4. Simulación Hipoteca BBVA 30 años.

**Hipoteca VARIABLE**

Plazo y cuota del periodo inicial

<b>24</b> MESES	<b>590,59 €</b> TIN 1,99%   TAE* 1,760%
--------------------	--

Cuota mensual el resto de los **28 años** si no varía el Euríbor

---

**522,20 €**  
EURIBOR + 1,20 | TIN 1,05% | TAE\* 1,760%

**ING Direct** ofrece la Hipoteca Naranja con un plazo mínimo de 9 años y un plazo máximo de 40 años. Se caracteriza por no tener comisión de apertura, el cliente puede adelantar sus pagos y cancelar su hipoteca cuando quiera sin coste, sin comisión por subrogación y sin comisión por cambio de condiciones.

Imagen 3.2.1.5. Simulación Hipoteca ING Direct 15 años.

 **Hipoteca NARANJA**  
Desde euríbor + 0,99% (1,80% TAEVariable)  
Primer año 1,99% TIN

Cuota primer año: **1.028,87 €/mes**  
Cuota resto de años: **946,09 €/mes**

Información legal\*  
Tu cuota variará cada 6 meses, pudiendo subir o bajar según lo haga el euríbor.

Imagen 3.2.2.5. Simulación Hipoteca ING Direct 20 años.

 **Hipoteca NARANJA**  
Desde euríbor + 0,99% (1,80% TAEVariable)  
Primer año 1,99% TIN

Cuota primer año: **808,65 €/mes**  
Cuota resto de años: **724,18 €/mes**

Información legal\*  
Tu cuota variará cada 6 meses, pudiendo subir o bajar según lo haga el euríbor.

Imagen 3.2.3.5. Simulación Hipoteca ING Direct 30 años.



Hipoteca NARANJA  
Desde euríbor + 0,99% (1,80% TAEVariable)  
Primer año 1,99% TIN

Cuota primer año: **590,59 €/mes**  
Cuota resto de años: **502,65 €/mes**

Información legal\*  
Tu cuota variará cada 6 meses, pudiendo subir o bajar según lo haga el euríbor.

#### 4. CONCLUSIONES.

##### ❖ PRÉSTAMO HIPOTECARIO FIJO.

Suponiendo un individuo de 25 años que quiere contratar un Préstamo Hipotecario y que puede hacerlo a un plazo de 15, 20 o 30 años, ya que, el plazo de la operación más la edad del titular no supera los 65 – 75 años (dependiendo de la entidad financiera). Al ser un Préstamo Hipotecario Fijo, todos los meses se paga la misma cuota sin riesgo de subida por cambios en el tipo de interés, pero el banco tiene que asumir cierto riesgo. Además, tiene más vinculaciones y comisiones. Damos por hecho que el individuo cuenta con un sueldo estable y que por lo tanto podrá hacer frente al pago.

Personalmente elegiríamos aquella entidad financiera en la cual no estuvieran presentes las bonificaciones, aunque tenemos que decir que, en el caso de este estudio, la mayoría de las entidades llevan incorporadas dichas bonificaciones.

No estamos a favor de estas bonificaciones porque la mayoría de las entidades tienen la opción de contratar una serie de productos, como seguros, planes de pensiones, tarjetas, domiciliar la nómina, recibos básicos del hogar..., a la hora de solicitar un Préstamo Hipotecario. Es decir, en el caso de no contratar estas bonificaciones, la entidad sumará un margen adicional, y como consecuencia se elevará considerablemente el tipo de interés, a no ser que consigamos que no nos penalicen por eliminar estos productos a partir del segundo año.

A su favor diremos que, al contratar este tipo de producto, los Préstamos Hipotecarios ofrecen un descuento en el tipo de interés, cuantos más productos contratados mayor será el descuento en el tipo de interés. Pero lo que se gana por un lado se pierde por el otro, ya que, esta serie de productos elevan de forma considerable el coste de la hipoteca. Por lo que, en muchos casos, un Préstamo Hipotecario con un tipo de interés alto puede resultar más barato que otro con el tipo de interés más bajo pero que exija la contratación de determinados productos.

Como consecuencia, la entidad financiera que cumple estos requisitos para los tres plazos es Bankia. Esta entidad no exige la contratación de productos bonificados y no tiene comisión de apertura. En el plazo de 15 años presenta una TAE de 3.30%, en el de 20 de 3.59% y en el de 30 de 3.98%, es decir, es una de

las TAE más bajas. Por lo tanto, para este individuo de 25 años Bankia es la mejor opción.

#### ❖ **PRÉSTAMO HIPOTECARIO VARIABLE.**

Para el mismo individuo de 25 años, pero en este caso que quiere contratar un Préstamo Hipotecario Variable. A priori un Préstamo Hipotecario Variable es más barato que uno Fijo porque el cliente se puede beneficiar de las bajadas del Euríbor, como ocurre actualmente, que nos encontramos con valores del Euríbor negativos, y por este motivo estos préstamos en la actualidad son más baratos. Además, una Hipoteca Variable no tiene tantas vinculaciones y comisiones como una Hipoteca Fija.

Los Préstamos Hipotecarios Variables suelen solicitarlos aquellas personas que no cuentan con una renta estable todos los meses y de esta forma pueden aprovecharse de las ventajas de la bajada del Euríbor. Esta afirmación tiene veracidad en la actualidad debido a que el Euríbor se encuentra en negativo, como hemos dicho anteriormente, pero de aquí a tres décadas hay riesgo muy alto de que suba, y de esta manera encarecerse las hipotecas variables. Si eso ocurre, pasarían a tener un mayor atractivo las hipotecas fijas, porque si tanto la hipoteca fija como la variable tienen un tipo de interés alto, el cliente va a elegir aquella que le proporcione una mayor tranquilidad en cuanto a variaciones en los intereses, y esta tranquilidad sólo la ofrecen las hipotecas fijas con un interés constante para toda la operación, ya que, muchas te ofrecen fijo para 10 años y el resto variable, que es el horizonte temporal en el que se espera que suba el Euríbor y esto no interesa.

Por otra parte, aplicando el mismo criterio que lo dicho anteriormente de las bonificaciones, aquellas entidades que no ofrecen la contratación de bonificaciones son Bankia e ING Direct. Pero en este caso ING Direct es la entidad más atractiva, porque además de no tener comisión de apertura, su diferencial es de 0.99% a diferencia de Bankia que es casi del 2%. Si tenemos en cuenta la TAE, suponiendo que el Euríbor no varía, es la que tiene una menor TAE, de 1.80% en los tres plazos, a 15, 20 y 30 años. Por lo tanto, para este individuo de 25 años el banco ING Direct es la mejor opción.

## 5. BIBLIOGRAFÍA<sup>23</sup>.

### Webgrafía

Cajerosybancos.es. (2017). *Bancos y cajeros en Aragón - Todas las entidades financieras*. Disponible en: <http://www.cajerosybancos.es/aragon> [Consultado el 28 de Mayo de 2017].

Bde.es. (2017). *Portal del Cliente Bancario - Productos bancarios - Préstamo hipotecario - ¿Qué es un préstamo hipotecario?*. Disponible en: [http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos Bancar/Prestamo hipotec/Que es un presta/](http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Que_es_un_presta/) [Consultado el 8 de Junio de 2017].

El Hipotecador. (2015). *¿Cuál es la evolución histórica del Euribor? - El Hipotecador*. Disponible en: <http://www.elhipotecador.es/2015/05/cual-es-la-evolucion-historica-del-euribor/> [Consultado el 20 de Junio de 2017].

Casillas, C. (2017). *El euríbor comenzará a subir en 2018: ¿está preparado?* Finanzas.com. Disponible en: <http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/hipotecas/20170502/euribor-comenzara-subir-2018-3609483.html> [Consultado el 19 de Septiembre de 2017].

Hipotecasyeuribor.com. (2017). *Prevision Euribor*. Disponible en: <http://www.hipotecasyeuribor.com/previsioneuribor.php> [Consultado el 26 de Junio de 2017].

Finanzaspracticas.com.co. (2017). *Hipoteca subprime*. Disponible en: <https://www.finanzaspracticas.com.co/finanzaspersonales/presupuestar/familiares/subprime.php> [Consultado el 28 de Junio de 2017].

---

<sup>23</sup> Elaborada según las recomendaciones de Harvard (curso impartido en UNIZAR sobre base de datos de Proquest).

Economipedia. (2015). *Credit Crunch*. Disponible en: <http://economipedia.com/definiciones/credit-crunch.html> [Consultado el 6 de Julio de 2017].

Staff, I. (2017). *Credit Crunch*. Investopedia. Disponible en: <http://www.investopedia.com/terms/c/creditcrunch.asp> [Consultado el 6 de Julio de 2017].

Captor, E. (2017). *Cómo calcular la devolución de la cláusula suelo de tu hipoteca - El Captor*. El Captor. Disponible en: <http://www.elcaptor.com/economia/calcular-devolucion-clausula-suelo> [Consultado el 10 de Julio de 2017].

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO. (2017). I. *DISPOSICIONES GENERALES*. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/21/pdfs/BOE-A-2017-653.pdf> [Consultado el 10 de Julio de 2017].

CaixaBank. (2017). *Solicitud devolución cláusula suelo*. Disponible en: [https://www.caixabank.es/particular/general/solicituddevolucionclausulasuelo\\_es.html](https://www.caixabank.es/particular/general/solicituddevolucionclausulasuelo_es.html) [Consultado el 10 de Julio de 2017].

S.A., B. (2017). *Proceso de devolución de cláusula suelo - Clientes - Bankia*. Bankia. Disponible en: <http://www.bankia.com/es/clientes/proceso-devolucion-clausula-suelo/> [Consultado el 10 de Julio de 2017].

Bbva.es. (2017). *Información cláusulas suelo - BBVA.es*. Disponible en: <https://www.bbva.es/sistema/meta/informacion-clausula-suelo/index.jsp> [Consultado el 10 de Julio de 2017].

Laboralkutxa. (2017). *Información sobre el sistema de reclamación relativo a cláusulas suelo*. Disponible en:

[https://www.laboralkutxa.com/pdf/tablon\\_anuncios/Clausulas\\_suelo.pdf](https://www.laboralkutxa.com/pdf/tablon_anuncios/Clausulas_suelo.pdf) [Consultado el 10 de Julio de 2017].

CaixaBank. (2017). *Hipoteca Estrella Fijo 20*. Disponible en:

[https://www.caixabank.es/particular/hipotecas/hipoteca-estrella-fijo-20\\_es.html?loce=sh-part-Hipotecas-ComprarVivienda-1-destacado-Hipotecas-HipotecaEstrellaFijo20-NA](https://www.caixabank.es/particular/hipotecas/hipoteca-estrella-fijo-20_es.html?loce=sh-part-Hipotecas-ComprarVivienda-1-destacado-Hipotecas-HipotecaEstrellaFijo20-NA) [Consultado el 19 de Agosto de 2017].

CaixaBank. (2017). *Hipoteca Estrella Fijo 30*. Disponible en:

[https://www.caixabank.es/particular/hipotecas/hipoteca-estrella-fijo-30\\_es.html?loce=sh-part-Hipotecas-ComprarVivienda-2-destacado-Hipotecas-HipotecaEstrellaFijo30-NA](https://www.caixabank.es/particular/hipotecas/hipoteca-estrella-fijo-30_es.html?loce=sh-part-Hipotecas-ComprarVivienda-2-destacado-Hipotecas-HipotecaEstrellaFijo30-NA) [Consultado el 19 de Agosto de 2017].

Fija, H. (2017). *Hipoteca Sin Comisiones Fija - Bankia.es*. Bankia.es. Disponible en:

<https://www.bankia.es/es/particulares/financiacion/hipoteca-sin-comisiones-fija> [Consultado el 21 de Agosto de 2017].

Ibercaja, H. (2017). *Hipoteca Tranquilidad II - Particulares | Ibercaja*. Ibercaja.es. Disponible en:

<http://www.ibercaja.es/particulares/hipotecas/hipoteca-tranquilidad/> [Consultado el 23 de Agosto de 2017].

Bancosantander.es. (2017). *Hipoteca Fija: Hipoteca a tipo de interés fijo - Banco Santander*. Disponible en:

<https://www.bancosantander.es/es/particulares/hipotecas/hipoteca-fija> [Consultado el 24 de Agosto de 2017].

Bbva.es. (2017). *Hipoteca fija BBVA*. Disponible en: <https://www.bbva.es/productos/ficha/hipoteca-fija/t000000796/> [Consultado el 25 de Agosto de 2017].

Variable, H. (2017). *Hipoteca Sin Comisiones Variable - Bankia.es*. Bankia.es. Disponible en: <https://www.bankia.es/es/particulares/financiacion/hipotecas/hipoteca-sin-comisiones-variable> [Consultado el 28 de Agosto de 2017].

Ibercaja, H. (2017). *Hipoteca Evolucion II - Particulares | Ibercaja*. Ibercaja.es. Disponible en: <http://www.ibercaja.es/particulares/hipotecas/hipoteca-evolucion/> [Consultado el 29 de Agosto de 2017].

Bancosantander.es. (2017). *Hipoteca Variable | Particulares - Banco Santander*. Disponible en: <https://www.bancosantander.es/es/particulares/hipotecas/hipoteca-variable> [Consultado el 30 de Agosto de 2017].

Bbva.es. (2017). *Hipoteca Variable BBVA*. Disponible en: <https://www.bbva.es/productos/ficha/hipoteca-variable/t000000005/> [Consultado el 30 de Agosto de 2017].

Ing.es. (2017). *Hipoteca NARANJA de ING - Hipoteca sin suelo*. Disponible en: <https://www.ing.es/hipotecas/> [Consultado el 30 de Agosto de 2017].

## **PERIÓDICO**

EL MUNDO (2016). ¿Hipoteca fija o variable? ¿Qué conviene con el Euríbor en mínimos? Disponible en:

<http://www.elmundo.es/economia/2016/03/04/56d87cbdca4741fb628b465a.html>

[Consultado el 20 de Junio de 2017].

CincoDías. (2017). El Euríbor asegura tres años más de hipotecas baratas. Disponible en:

[https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/07/07/midiner/1499431299\\_529379.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/07/07/midiner/1499431299_529379.html)

[Consultado el 19 de Septiembre de 2017].

CincoDías (2017). Mi dinero. Disponible en:

[https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/05/26/midiner/1495802995\\_961827.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/05/26/midiner/1495802995_961827.html)

[Consultado el 20 de Junio de 2017].

EL PAÍS (2016). ¿Qué es una cláusula suelo? Y si tu hipoteca la tiene ¿Qué debes hacer?. Disponible en:

[https://economia.elpais.com/economia/2016/04/08/actualidad/1460111015\\_723548.html](https://economia.elpais.com/economia/2016/04/08/actualidad/1460111015_723548.html)

[Consultado el 10 de Julio de 2017].

EL PAÍS (2016). Una juez anula las cláusulas suelo de 40 bancos y cajas. [online] Disponible en:

[https://economia.elpais.com/economia/2016/04/07/actualidad/1460039021\\_223346.html](https://economia.elpais.com/economia/2016/04/07/actualidad/1460039021_223346.html)

[Consultado el 10 de Julio de 2017].

Okdiario (2017). Ibercaja ordenó artimañas a sus directores para no pagar a los clientes las cláusulas suelo. Disponible en:

[https://okdiario.com/economia/empresas/2017/04/19/ibercaja-ordeno-artimanas-](https://okdiario.com/economia/empresas/2017/04/19/ibercaja-ordeno-artimanas-directores-no-pagar-clientes-clausulas-suelo-925396)

[directores-no-pagar-clientes-clausulas-suelo-925396](https://okdiario.com/economia/empresas/2017/04/19/ibercaja-ordeno-artimanas-directores-no-pagar-clientes-clausulas-suelo-925396) [Consultado el 10 de Julio de 2017].

EL PAÍS (2013). El Santander retira todas las cláusulas suelo de las hipotecas de Banesto. Disponible en:

[https://economia.elpais.com/economia/2013/10/10/actualidad/1381399266\\_557848.htm](https://economia.elpais.com/economia/2013/10/10/actualidad/1381399266_557848.htm)

[Consultado el 10 de Julio de 2017].

Okdiario (2017). ING no devolverá a sus clientes los gastos de formalización de la `hipoteca naranja`. Disponible en:

<https://okdiario.com/economia/empresas/2017/05/11/ing-no-devolvera-clientes-gastos-formalizacion-hipoteca-naranja-984074> [Consultado el 10 de Julio de 2017].

## **6. ANEXOS.**

Los Anexos están en un documento aparte.