

Guía Completa de Préstamos e Hipotecas

Índice

1. Introducción
2. Conceptos Clave de Interés
 - 2.1. Interés devengado
 - 2.2. Interés vencido
 - 2.3. Interés moratorio
 - 2.4. Interés compuesto
3. Indicadores de Coste de un Préstamo
 - 3.1. TIN (Tipo de Interés Nominal)
 - 3.2. TAE (Tasa Anual Equivalente)
4. Amortización del Préstamo
 - 4.1. Amortización estándar
 - 4.2. Amortización extraordinaria
 - 4.2.1. Reducción de cuota
 - 4.2.2. Reducción de plazo
 - 4.3. Comisión por amortización
5. Periodos Especiales
 - 5.1. Periodo de carencia
 - 5.2. Cuota creciente
6. Hipoteca Variable: Euríbor y Diferencial
7. Modificación de Préstamos
 - 7.1. Subrogación
 - 7.2. Novación
8. Apalancamiento
9. Cálculo de la Cuota y Cuadro de Amortización
10. Claves para Pagar Menos y Productos Vinculados
 - 10.1. Pedir lo menos posible
 - 10.2. Elegir el plazo más corto posible
 - 10.3. Amortizar cuanto antes
 - 10.4. Productos vinculados: costes y legalidad
11. Conclusión y Reflexión Final
12. Tabla Resumen de Conceptos

1. Introducción

Esta guía proporciona un panorama completo sobre préstamos e hipotecas, desde conceptos básicos hasta estrategias prácticas para ahorrar dinero. Su objetivo es facilitar la comprensión de términos bancarios, planificación financiera y decisiones de amortización.

2. Conceptos Clave de Interés

El interés es el coste que pagas por usar dinero que no es tuyo. Es el núcleo de cualquier préstamo.

2.1. Interés devengado

Se genera automáticamente con el tiempo, aunque no se pague.

Ejemplo: Capital pendiente 100.000 €, interés mensual 0,25% → intereses devengados 250 €.

2.2. Interés vencido

Es el interés exigible, que el banco puede cobrar. Se acumula pero no siempre coincide con lo devengado si hay retrasos o pagos anticipados.

2.3. Interés moratorio

Interés por retraso en el pago, generalmente más alto que el normal.

2.4. Interés compuesto

Interés sobre capital + intereses acumulados. Común en inversiones; en préstamos bancarios habituales se usa poco.

Contexto práctico: Diferenciar devengado y vencido te ayuda a saber exactamente cuándo y cuánto estás pagando.

3. Indicadores de Coste de un Préstamo

3.1. TIN (Tipo de Interés Nominal)

Es el interés "puro" que cobra el banco sobre el capital. No incluye comisiones, gastos de apertura, seguros ni frecuencia de pagos.

3.2. TAE (Tasa Anual Equivalente)

Refleja el coste **real** del préstamo, incluyendo:

- TIN
- Comisiones de apertura, estudio o amortización
- Frecuencia de pagos (mensual, trimestral, anual)
- Seguros obligatorios y opcionales si condicionan la bonificación

Ejemplo práctico:

Préstamo 100.000 €, TIN 3%, comisión de apertura 1% (1.000 €) → TAE ≈ 4,02%

- La TAE sube respecto al TIN porque incorpora comisiones y costes adicionales distribuidos en el tiempo.

Explicación de la "subida" de la TAE:

Si un préstamo cobra un 3% nominal pero añade 1% de comisión inicial, la TAE refleja el coste real anual que pagas, que será mayor que 3%.

4. Amortización del Préstamo

Amortizar significa devolver capital. Los intereses se devengan automáticamente.

4.1. Amortización estándar

Cada cuota combina intereses + capital amortizado.

Ejemplo:

Cuota 1.000 € → 250 € intereses, 750 € capital → capital pendiente = anterior – 750 €

4.2. Amortización extraordinaria

Pagos adicionales al plan original.

4.2.1. Reducción de cuota

Plazo igual, cuota mensual menor → menos cómodo, menos ahorro de intereses.

4.2.2. Reducción de plazo

Cuota igual, plazo menor → máximo ahorro en intereses.

4.3. Comisión por amortización

Penalización por pago anticipado: 0–2%, depende de la ley y de cada banco. Reduce el ahorro potencial, pero puede compensar si la tasa de interés es alta.

5. Periodos Especiales

5.1. Periodo de carencia

Solo pagas intereses o nada; el capital no baja. Útil para aliviar temporalmente la carga financiera.

5.2. Cuota creciente

Cuota que aumenta con el tiempo. Adecuada si se prevé que los ingresos subirán. Poco frecuente.

6. Hipoteca Variable: Euríbor y Diferencial

- **Euríbor:** tipo interbancario europeo de referencia.
- **Diferencial:** margen fijo que añade el banco.
- **Tipo hipotecario = Euríbor + Diferencial**

Ejemplo: Euríbor 3% + diferencial 1% → tipo 4%. Si Euríbor sube a 4% → tipo = 5%.

7. Modificación de Préstamos

7.1. Subrogación

Cambiar préstamo a otro banco para mejorar condiciones (tipo, plazo, diferencial).

7.2. Novación

Cambiar condiciones en el mismo banco (plazo, tipo, titulares).

8. Apalancamiento

Uso de deuda para invertir.

- **Potente:** aumenta rentabilidad si la inversión supera coste del préstamo.
- **Riesgoso:** amplifica pérdidas si la inversión falla.

Ejemplo: Pides 50.000 €, inversión 10% anual, préstamo 5% → ganancia neta 5%.

9. Cálculo de la Cuota y Cuadro de Amortización

Variables:

- C = capital inicial
- i = tipo anual decimal
- m = pagos al año
- ic = tipo por cuota = i/m
- P = plazo en años
- n = total cuotas = $m \cdot P$
- Q = cuota constante
- Pendiente = capital restante
- Intereses = parte de la cuota de interés
- Amortizado = parte de la cuota de capital

Ejemplo práctico: Préstamo 150.000 € a 25 años, interés 3%, mensual ($m=12$)

- $n = 12 \cdot 25 = 300$
- $ic = 0,03/12 = 0,0025$
- $Q = C \cdot ic / (1 - (1+ic)^{-n}) \approx 711,32 \text{ €}$

Primeras 2 cuotas:

Cuota	Intereses (€)	Amortizado (€)	Pendiente final (€)
1	375,00	336,32	149.663,68
2	374,16	337,16	149.326,52

10. Claves para Pagar Menos y Productos Vinculados

10.1. Pedir lo menos posible

Ejemplo: Hipoteca 200.000 € a 20 años, 3% interés

- Pidiendo 180.000 € → intereses $\approx 59.600 \text{ €}$
- Pidiendo 140.000 € → intereses $\approx 46.300 \text{ €}$

10.2. Elegir el plazo más corto posible

Ejemplo: Hipoteca 150.000 € a 3%

- 20 años → intereses $\approx 49.700 \text{ €}$
- 15 años → intereses $\approx 36.500 \text{ €}$

10.3. Amortizar cuanto antes

Ejemplo: Hipoteca 150.000 €, 20 años, 3%

- Pago extraordinario de 7.000 € a los 5 años → ahorro $\approx 2.300 \text{ €}$
- Pago adicional 700 €/mes durante 10 meses → ahorro $\approx 6.000 \text{ €}$

10.4. Productos vinculados: costes y legalidad

En España, **legalmente solo existe un seguro obligatorio vinculado a la hipoteca:**

- **Seguro obligatorio:** cubre el continente de la vivienda (paredes, techos, suelos e instalaciones fijas).

Todo lo demás —seguro de vida, seguro del banco con cobertura extra, fondos de inversión, tarjetas, etc.— es **opcional**.

El banco suele ofrecer estos productos vinculados presentando una “rebaja de interés” si los contratas. Esto es un **gancho comercial**: el banco normalmente gana más dinero vendiendo sus productos que con la hipoteca.

Ejemplo práctico: Hipoteca 150.000 €, 20 años, 3,0% interés

Producto vinculado	Coste 20 años	Obligatorio	Comentario
Nómina domiciliada	0 €	No	Necesario solo para bonificación
Seguro de vida opcional	4.000 €	No	Para obtener la bonificación
Seguro hogar (continente + contenido)	6.000 €	No	Para bonificación
Seguro obligatorio (solo continente)	1.800 €	Sí	Legalmente obligatorio
Otros productos (tarjeta, fondos, planes)	Variable	No	Generalmente no recomendable

Impacto:

- Cuota sin bonificación: 832 €/mes
- Cuota con bonificación -0,5% (nómina + vida + hogar) → 791 €/mes
- Ahorro en intereses 20 años ≈ 9.840 €
- Coste productos vinculados ≈ 10.000 €
- Resultado neto ≈ -160 € → casi neutro

Conclusión:

- La bonificación rara vez compensa si los productos vinculados son caros. Conviene analizar los datos con atención.
- Contratar solo lo obligatorio y buscar seguros externos más baratos suele ser más rentable.

11. Conclusión y Reflexión Final

Esta guía no solo explica conceptos y cálculos, también alerta sobre prácticas abusivas:

- Los bancos viven de tus intereses y de productos vinculados.
- La mejor estrategia combina información, comparación, planificación y prudencia.
- Siempre revisa costes reales vs bonificación antes de contratar productos vinculados.

12. Tabla Resumen de Conceptos

Concepto	Qué significa	Subtipos / Detalles	Ejemplo / Nota
Interés	Coste de usar dinero ajeno	Devengado, Vencido, Moratorio, Compuesto	Capital 100.000 €, 0,25% mensual → 250 € devengados
Indicadores de coste	Cuánto pagas realmente	TIN, TAE	Préstamo 100.000 €, TIN 3%, TAE ≈ 4,02%
Amortización	Devolver capital	Estándar, Extraordinaria: reducción de cuota/plazo	Cuota 1.000 €: 250 € interés, 750 € capital
Comisión por amortización	Penalización por pagar antes	0-2%	Reduce ahorro en intereses
Periodo de carencia	Pagar solo intereses o nada	No reduce capital	Útil para alivio temporal
Euríbor + Diferencial	Hipoteca variable	Tipo = Euríbor + Diferencial	Euríbor 3% + 1% → tipo 4%
Subrogación / Novación	Cambiar condiciones	Subrogación = otro banco, Novación = mismo banco	Reducir cuota o plazo
Cuota creciente	Cuota aumenta con el tiempo	Poco frecuente	Adecuada si ingresos suben
Apalancamiento	Usar deuda para invertir	Potente y riesgoso	50.000 € inversión 10%, préstamo 5% → neto 5%
Productos vinculados	Cobertura adicional y rebaja interés	Opcionales vs obligatorio	Seguro continente obligatorio; resto opcional; bonificación rara vez compensa