Comparativa de hipoteca fija y variable

Capital 180.000,00 € a 25 años (300 cuotas). Tipo fijo ofrecido 2.75 %. Variable: euríbor 2.20 % + diferencial 0.75 % = 2.95 %. Fecha del cálculo: 18 de noviembre de 2026. Sistema francés de cuota constante; en la variable se supone el euríbor constante en cada escenario, revisado anualmente en la práctica.

RESUMEN

Opción	Tipo	Cuota mensual	Intereses totales	Coste total
Fija	2.75 %	830,36 €	69.107,86 €	249.107,86 €
Variable (euríbor actual)	2.95 %	848,91 €	74.671,99 €	254.671,99 €

Comisión de apertura: 900,00 €, a sumar al coste de ambas opciones si el banco la aplica.

ESCENARIOS DE EURÍBOR

Escenario	Euríbor	Tipo variable	Cuota	Intereses totales	Frente a la fija
baja 1 punto	1.20 %	1.95 %	758,56 €	47.569,15 €	-21.538,71 €
se mantiene	2.20 %	2.95 %	848,91 €	74.671,99 €	+5.564,13 €
sube 1 punto	3.20 %	3.95 %	945,14 €	103.543,19 €	+34.435,33 €
sube 2 puntos	4.20 %	4.95 %	1.047,03 €	134.107,53 €	+64.999,67 €

Euríbor de equilibrio: 2.00 %. Si el euríbor medio durante la vida del préstamo supera ese nivel, la variable te costará más que la fija; si queda por debajo, menos. Compáralo con el euríbor actual (2.20 %) y con tu tolerancia a que la cuota cambie.

BONIFICACIONES POR VINCULACIÓN

Rebaja de 0.50 puntos a cambio de productos que cuestan 480,00 € al año (12.000,00 € en 25 años). Ahorro de intereses: fija 13.597,28 €, variable 13.776,46 €. Compensan en la fija.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Pagando 100,00 € más cada mes, la fija termina en 256 meses (44 menos) y ahorras 10.987,95 € de intereses; la variable, en 256 meses con 11.979,93 € de ahorro. Comprueba la comisión por amortización anticipada de tu oferta.

PRIMEROS DOCE MESES DE CADA OPCIÓN

Mes	Cuota fija	Interés	Saldo fija	Cuota variable	Interés	Saldo variable
1	830,36 €	412,50 €	179.582,14 €	848,91 €	442,50 €	179.593,59 €
2	830,36 €	411,54 €	179.163,32 €	848,91 €	441,50 €	179.186,19 €
3	830,36 €	410,58 €	178.743,55 €	848,91 €	440,50 €	178.777,78 €
4	830,36 €	409,62 €	178.322,81 €	848,91 €	439,50 €	178.368,37 €
5	830,36 €	408,66 €	177.901,10 €	848,91 €	438,49 €	177.957,95 €
6	830,36 €	407,69 €	177.478,43 €	848,91 €	437,48 €	177.546,52 €
7	830,36 €	406,72 €	177.054,80 €	848,91 €	436,47 €	177.134,09 €
8	830,36 €	405,75 €	176.630,19 €	848,91 €	435,45 €	176.720,63 €
9	830,36 €	404,78 €	176.204,61 €	848,91 €	434,44 €	176.306,17 €
10	830,36 €	403,80 €	175.778,05 €	848,91 €	433,42 €	175.890,68 €
11	830,36 €	402,82 €	175.350,51 €	848,91 €	432,40 €	175.474,17 €
12	830,36 €	401,84 €	174.922,00 €	848,91 €	431,37 €	175.056,64 €

El cuadro completo mes a mes de ambas opciones, con las fórmulas, está en el Excel adjunto.

ANTES DE DECIDIR

- Pide la FEIN (ficha europea de información normalizada) de cada oferta: es vinculante durante al menos diez días (art. 14 de la Ley 5/2019) y contiene la TAE, que incluye comisiones y vinculaciones.
- En la variable, la cuota se revisa cada seis o doce meses con el euríbor del momento; el cuadro supone cada escenario constante toda la vida del préstamo.
- Comprueba las comisiones de amortización anticipada y de subrogación y la obligatoriedad real de los seguros.
- Este informe es un cálculo con los datos que introdujiste; no es asesoramiento financiero ni una oferta.

Fixed vs variable mortgage comparison

Principal 180.000,00 € over 25 years (300 instalments). Offered fixed rate 2.75 %. Variable: Euribor 2.20 % + spread 0.75 % = 2.95 %. Calculation date: 18 November 2026. French constant-instalment system; the variable assumes Euribor constant in each scenario, reviewed yearly in practice.

SUMMARY

Option	Rate	Monthly instalment	Total interest	Total cost
Fixed	2.75 %	830,36 €	69.107,86 €	249.107,86 €
Variable (current Euribor)	2.95 %	848,91 €	74.671,99 €	254.671,99 €

Arrangement fee: 900,00 €, to be added to the cost of both options if the bank applies it.

EURIBOR SCENARIOS

Scenario	Euribor	Variable rate	Instalment	Total interest	Versus fixed
down 1 point	1.20 %	1.95 %	758,56 €	47.569,15 €	-21.538,71 €
flat	2.20 %	2.95 %	848,91 €	74.671,99 €	+5.564,13 €
up 1 point	3.20 %	3.95 %	945,14 €	103.543,19 €	+34.435,33 €
up 2 points	4.20 %	4.95 %	1.047,03 €	134.107,53 €	+64.999,67 €

Break-even Euribor: 2.00 %. If the average Euribor over the life of the loan exceeds that level, the variable will cost you more than the fixed; below it, less. Compare it with the current Euribor (2.20 %) and with your tolerance for a changing instalment.

DISCOUNTS FOR LINKED PRODUCTS

A 0.50-point reduction in exchange for products costing 480,00 € a year (12.000,00 € over 25 years). Interest saved: fixed 13.597,28 €, variable 13.776,46 €. They pay off on the fixed.

EARLY REPAYMENT

Paying 100,00 € more each month, the fixed ends in 256 months (44 fewer) and you save 10.987,95 € in interest; the variable, in 256 months saving 11.979,93 €. Check the early-repayment fee in your offer.

FIRST TWELVE MONTHS OF EACH OPTION

Month	Fixed instalment	Interest	Fixed balance	Variable instalment	Interest	Variable balance
1	830,36 €	412,50 €	179.582,14 €	848,91 €	442,50 €	179.593,59 €
2	830,36 €	411,54 €	179.163,32 €	848,91 €	441,50 €	179.186,19 €

Month	Fixed instalment	Interest	Fixed balance	Variable instalment	Interest	Variable balance
3	830,36 €	410,58 €	178.743,55 €	848,91 €	440,50 €	178.777,78 €
4	830,36 €	409,62 €	178.322,81 €	848,91 €	439,50 €	178.368,37 €
5	830,36 €	408,66 €	177.901,10 €	848,91 €	438,49 €	177.957,95 €
6	830,36 €	407,69 €	177.478,43 €	848,91 €	437,48 €	177.546,52 €
7	830,36 €	406,72 €	177.054,80 €	848,91 €	436,47 €	177.134,09 €
8	830,36 €	405,75 €	176.630,19 €	848,91 €	435,45 €	176.720,63 €
9	830,36 €	404,78 €	176.204,61 €	848,91 €	434,44 €	176.306,17 €
10	830,36 €	403,80 €	175.778,05 €	848,91 €	433,42 €	175.890,68 €
11	830,36 €	402,82 €	175.350,51 €	848,91 €	432,40 €	175.474,17 €
12	830,36 €	401,84 €	174.922,00 €	848,91 €	431,37 €	175.056,64 €

The full month-by-month schedule of both options, with formulas, is in the attached Excel.

BEFORE DECIDING

- Ask for the FEIN (European standardised information sheet) of each offer: it is binding for at least ten days (art. 14 of Law 5/2019) and contains the APR, which includes fees and linked products.
- With the variable, the instalment is reviewed every six or twelve months with the Euribor of the day; the schedule assumes each scenario constant for the whole loan.
- Check early-repayment and switching fees and whether the insurance products are truly mandatory.
- This report is a calculation with the data you entered; it is not financial advice nor an offer.

SI-MUESTRA