

Comparar tres hipotecas y elegir la mejor

Analizar tres ofertas hipotecarias realistas (fija, variable y mixta) sobre un mismo piso, calcular cuota, coste total e impacto del Euribor, y defender una elección razonada ante la clase.

DURACIÓN

90 min · 2 sesiones de 45 min

AGRUPACIÓN

parejas

UNIDAD 3

Planificación financiera personal

MATERIALES

- Ficha con los tres escenarios hipotecarios y los datos de la pareja compradora
- Calculadora científica o calculadora de hipotecas del Banco de España (bde.es)
- Hoja de cálculo opcional (LibreOffice Calc, Google Sheets, Excel)
- Acceso al histórico del Euribor a 12 meses (bde.es, Indicadores Estadísticos)

ENCAJE CURRICULAR · Saberes A.4 · Comp. específicas CE2 · Comp. clave STEM, CD, CPSAA, CCL

Planteamiento

Una pareja joven —ella, enfermera, 1.700 € netos/mes; él, técnico informático, 2.000 € netos/mes— quiere comprar un piso de **200.000 €** en Valencia. Disponen de **45.000 € ahorrados**: aportarán **40.000 € de entrada (20 %)** y reservarán **5.000 €** para notaría, registro, ITP y tasación. Necesitan financiar **160.000 € a 25 años**.

Tres bancos les ofrecen condiciones distintas. La actividad consiste en analizar las tres ofertas con criterio financiero y recomendar una de ellas, justificando la elección por escrito y defendiéndola oralmente.

Las tres ofertas

OFERTA	MODALIDAD	TIPO APLICADO	PRODUCTOS VINCULADOS	TAE ESTIMADA
Banco A	Fija a 25 años	3,2 % TIN	Seguro de hogar y de vida del banco	3,6 %
Banco B	Variable a 25 años	Euribor + 0,75 % (revisión anual)	Seguro de hogar del banco	Variable
Banco C	Mixta (5 años fijo + 20 años variable)	2,4 % los primeros 5 años; después Euribor + 0,90 %	Seguro de hogar, vida y cuenta nómina	3,1 % los primeros 5 años

Datos auxiliares para los cálculos:

- Euribor a 12 meses actual (suponer): **3,5 %**.
- Histórico Euribor a 12 meses: mínimo de **-0,5 %** (2021), máximo reciente de **+4,2 %** (2023).
- Fórmula de la cuota (sistema francés): $\text{Cuota} = C \cdot i / (1 - (1 + i)^{-n})$, con **i** el tipo mensual y **n** el número total de cuotas.

Objetivos didácticos

- Aplicar la fórmula de la cuota hipotecaria al sistema francés con tres escenarios distintos.

- Distinguir con un caso práctico **TIN** y **TAE**, y entender por qué la TAE es el indicador legal obligatorio para comparar préstamos.
- Estimar el impacto sobre la cuota mensual de variaciones del **Euribor** a lo largo de 25 años.
- Argumentar una decisión financiera personal contrastando seguridad (tipo fijo), riesgo (variable) y posición intermedia (mixta).

Pasos

- 1. Lectura individual del caso (10 min).** Cada alumno lee la ficha con los datos de la pareja y las tres ofertas. Identifica qué dato falta o sobra para tomar la decisión.
- 2. Cálculos en pareja, Banco A (15 min).** Calcular la cuota mensual al 3,2 % TIN, el coste total del préstamo y los intereses pagados a lo largo de los 25 años. Comprobar que la cuota cabe dentro del 30-35 % de los ingresos netos del hogar.
- 3. Cálculos en pareja, Banco B (15 min).** Calcular la cuota inicial con un Euribor del 3,5 % (tipo aplicado: 4,25 %). Repetir el cálculo en dos escenarios contrafactuales: Euribor al 0 % (tipo: 0,75 %) y Euribor al 4 % (tipo: 4,75 %). Anotar la diferencia mensual entre el escenario favorable y el adverso.
- 4. Cálculos en pareja, Banco C (15 min).** Calcular la cuota durante los primeros 5 años al 2,4 % fijo. Estimar la cuota a partir del año 6 con un Euribor del 3,5 % (tipo: 4,4 %) sobre el capital pendiente tras 5 años de amortización.
- 5. Decisión razonada (15 min).** Cada pareja escribe un informe breve (máximo 1 cara) recomendando una de las tres ofertas. Debe incluir: cuotas calculadas, coste total estimado, principal riesgo asociado y justificación final.
- 6. Puesta en común (20 min).** Tres parejas presentan su recomendación (una por cada oferta si es posible). Se contrastan argumentos. El profesor introduce los conceptos de aversión al riesgo y horizonte temporal en la decisión hipotecaria.

Resultados esperados (orientativos)

Para situar al profesor, las cuotas mensuales aproximadas que deberían obtener:

- **Banco A (fijo 3,2 %):** cuota $\approx$ **777 €/mes.** Coste total $\approx$ **233.100 €.** Intereses $\approx$ **73.100 €.**
- **Banco B (variable, Euribor 3,5 %, tipo aplicado 4,25 %):** cuota $\approx$ **866 €/mes.** En escenario favorable (Euribor 0 %, tipo 0,75 %), cuota $\approx$ **585 €/mes.** En escenario adverso (Euribor 4 %, tipo 4,75 %), cuota $\approx$ **912 €/mes.**
- **Banco C (mixta, 2,4 % los 5 primeros años):** cuota inicial $\approx$ **710 €/mes.** A partir del año 6, con Euribor 3,5 % (tipo 4,4 %) sobre el capital pendiente, cuota $\approx$ **870 €/mes.**

Criterios de evaluación

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	PESO
Corrección de los cálculos	Cuotas, coste total e intereses calculados sin errores graves	35 %
Comprensión TIN / TAE / Euribor	Distingue los tres conceptos y los usa correctamente	20 %
Análisis de riesgo	Identifica el escenario adverso del tipo variable y dimensiona el impacto	20 %
Justificación final	La recomendación está alineada con los datos calculados y con el perfil de la pareja	15 %
Defensa oral	Responde con argumentos a las preguntas de los compañeros	10 %

Variantes y extensiones

- **Variante corta (45 min):** trabajar solo las ofertas A (fija) y B (variable), sin la mixta.
- **Variante con hoja de cálculo:** construir el cuadro de amortización mes a mes en LibreOffice/Excel y representar gráficamente la evolución del capital pendiente y de los intereses.
- **Variante con datos reales:** sustituir las ofertas inventadas por capturas reales de tres comparadores hipotecarios (idealista, fotocasa, bankimia) en la semana de la actividad.
- **Conexión con el bloque macro:** discutir por qué el Euribor pasó del $-0,5\%$ al $+4\%$ entre 2021 y 2023 a partir de la política monetaria del BCE frente a la inflación.

Material abierto de profedeconomia.es · Licencia Creative Commons BY-NC-SA · Currículo LOMLOE