Hipoteca a tipo fijo o variable: la diferencia real según la calculadora

Compara hipotecas a tipo fijo y variable con una calculadora. Descubre cómo son los números de verdad y cómo HypoNavi te ayuda a elegir bien.

Autor: Lubor Šimůnek · Publicado: July 13, 2026 · Finanzas
Versión en línea: https://appstoryo.com/es/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



Hipoteca a tipo fijo o variable: los números detrás de la decisión

El debate entre las hipotecas a tipo fijo y a tipo variable es uno de los dilemas más habituales en la financiación de una vivienda. Ambas tienen ventajas legítimas, y la respuesta correcta depende realmente de tu situación financiera personal, de tu tolerancia al riesgo y de tus plazos. La mejor forma de tomar esta decisión no es fiarte de consejos genéricos, sino calcular de verdad los números con una **calculadora de hipoteca fija frente a variable** y ver cómo queda cada opción en tu caso concreto.

HypoNavi: Mortgage Calculator te permite simular ambos escenarios sin conexión, al instante y sin compartir tus datos financieros en ningún sitio.

¿Qué es una hipoteca a tipo fijo?

Una hipoteca a tipo fijo tiene un tipo de interés que se mantiene igual durante todo el plazo del préstamo. Tanto si eliges una hipoteca a 15 como a 30 años, el tipo de interés fijado en la firma es el tipo que pagarás en cada una de las cuotas hasta amortizar el préstamo.

Ventajas del tipo fijo:

- Certeza total sobre la cuota: tu pago de capital e intereses nunca cambiará
- Protección frente a subidas de los tipos de interés
- Presupuesto y planificación financiera más sencillos
- Suele preferirse en entornos de tipos bajos, cuando fijar el tipo es estratégicamente inteligente

Desventajas del tipo fijo:

- Normalmente parte de un nivel más alto que el tipo inicial de una hipoteca variable
- Si los tipos bajan mucho, te quedas atrapado con el tipo alto hasta que refinancies (algo que tiene sus propios costes)

¿Qué es una hipoteca a tipo variable?

Una hipoteca a tipo variable —también llamada hipoteca de tipo ajustable (ARM)— tiene un tipo de interés que cambia periódicamente después de un período fijo inicial. Por ejemplo, una ARM 5/1 tiene un tipo fijo durante los primeros 5 años y después se revisa cada año. Una ARM 7/1 es fija durante 7 años y luego se revisa anualmente.

Ventajas del tipo variable:

- Tipo de interés inicial más bajo que el fijo, a menudo entre 0,5 y 1,5 puntos porcentuales menos
- Una cuota inicial más baja significa más liquidez y una acumulación de capital más rápida al principio si haces amortizaciones extra
- Puede resultar ventajosa si planeas vender o refinanciar antes de que empiece el período de revisión

Desventajas del tipo variable:

- Incertidumbre en la cuota tras el período fijo: los tipos pueden subir de forma notable
- Es más difícil hacer presupuesto cuando la cuota puede cambiar cada año
- En entornos de tipos al alza, los intereses totales pagados durante toda la vida del préstamo pueden superar con mucho a los de una hipoteca fija

Haciendo los números: una comparación lado a lado

Veamos un ejemplo concreto con un préstamo de 350.000 $:

Escenario A: tipo fijo, 30 años al 7,0 %

- Cuota mensual: 2.329 $
- Intereses totales en 30 años: aproximadamente 488.400 $
- Certeza sobre la cuota: absoluta

Escenario B: ARM 7/1 al 5,5 % inicial y después al 8,0 % desde el año 8

- Cuota mensual de los años 1 a 7: 1.987 $
- Cuota mensual a partir del año 8: 2.437 $ (suponiendo que el tipo suba al 8,0 %)

- Ahorro mensual en el período inicial: 342 $ al mes, un total de 28.700 $ en 7 años
- Incremento mensual a partir del año 8: 108 $ más al mes que con el tipo fijo

En este escenario ahorras dinero durante los primeros 7 años con la hipoteca variable. Pero a partir del año 8 tus cuotas pasan a ser más altas de lo que habrían sido con la hipoteca fija. Para el año 15, la ventaja total de la variable prácticamente se ha evaporado; y si los tipos hubieran subido incluso por encima del 8 %, quien tuviera la variable estaría pagando bastante más que quien tuviera el tipo fijo.

Cuándo tiene más sentido el tipo fijo

- Cuando piensas quedarte en la vivienda durante todo el plazo del préstamo o más tiempo
- Cuando los tipos actuales son históricamente bajos y es probable que suban
- Cuando la estabilidad de la cuota es importante para tu presupuesto o tu tranquilidad
- Cuando eres comprador primerizo y no tienes colchón financiero para absorber subidas de la cuota

Cuándo puede tener sentido el tipo variable

- Cuando tienes la certeza de que venderás o refinanciarás dentro del período fijo de la hipoteca variable
- Cuando dispones de una gran flexibilidad financiera para asumir subidas de la cuota
- Cuando los tipos fijos actuales son altos y se espera que bajen
- Cuando el ahorro del tipo inicial se va a usar de forma productiva (invertirlo, amortizar otras deudas con intereses altos, etc.)

Usa HypoNavi para simular ambos escenarios

Con HypoNavi puedes configurar rápidamente ambos escenarios en tu móvil y comparar cuotas mensuales, intereses totales y cuadros de amortización uno al lado del otro, todo sin conexión y sin que ningún dato salga de tu dispositivo.

Este tipo de simulación de escenarios es exactamente lo que haría un asesor financiero profesional, y lo tienes disponible gratis, al instante y en tu bolsillo.

Descarga HypoNavi en la App Store

Descarga HypoNavi en Google Play

La comparación con una **calculadora de hipoteca fija frente a variable** es uno de los ejercicios más útiles que puede hacer cualquier comprador de vivienda. Consigue HypoNavi gratis y comprueba tus números concretos antes de comprometerte con uno u otro camino.

Cómo citar: Lubor Šimůnek (2026). *Hipoteca a tipo fijo o variable: la diferencia real según la calculadora*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/es/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison

© 2026 lapnito.cz s.r.o.