



INFORME DE HIPOTECA

Vivienda en Ruzafa

Hipoteca fija · 18 de septiembre de 2026

PREPARADO PARA

Marta Ortega y Daniel Ruiz

Este es un informe de ejemplo con datos ficticios: así recibe tu cliente el análisis de su oferta, con tu marca, tus colores y tus datos de contacto.

CUOTA MENSUAL	TIN	PLAZO	COSTE TOTAL
932,89 €	2,85 %	25 años	279.868 €

EN ESTE INFORME

01	Capital vs Intereses	2
02	Tu hipoteca en el tiempo	3
03	Bonificaciones	4
04	Amortización anticipada	5
05	Amortizar vs Invertir	6

01 Capital vs Intereses

El coste total de tu hipoteca es la suma del capital prestado más todos los intereses que pagarás.



■ Capital

71,5 %

200.000 €

■ Intereses

28,5 %

79.868 €

CUOTA MENSUAL

932,89 €

Tipo Fijo

TIN 2,85 % · 25 años

TIN contractual 3,35 % → TIN efectivo 2,85 %

reflejando 3 bonificaciones activas

Datos de la hipoteca

Importe del préstamo	200.000 €
Plazo	25 años (300 cuotas)
Tipo de interés	Fijo
TIN	2,85 %

Sistema de amortización	Francés
Comisión amortización	2 % · 1,5 % tras 10 años parcial
Bonificaciones aplicadas	3 (-0,50 puntos)

Las claves que debes saber

40
CÉNTIMOS

El coste por euro: por cada euro prestado, pagarás 40 céntimos en intereses. Este ratio te ayuda a comparar con otras ofertas hipotecarias.

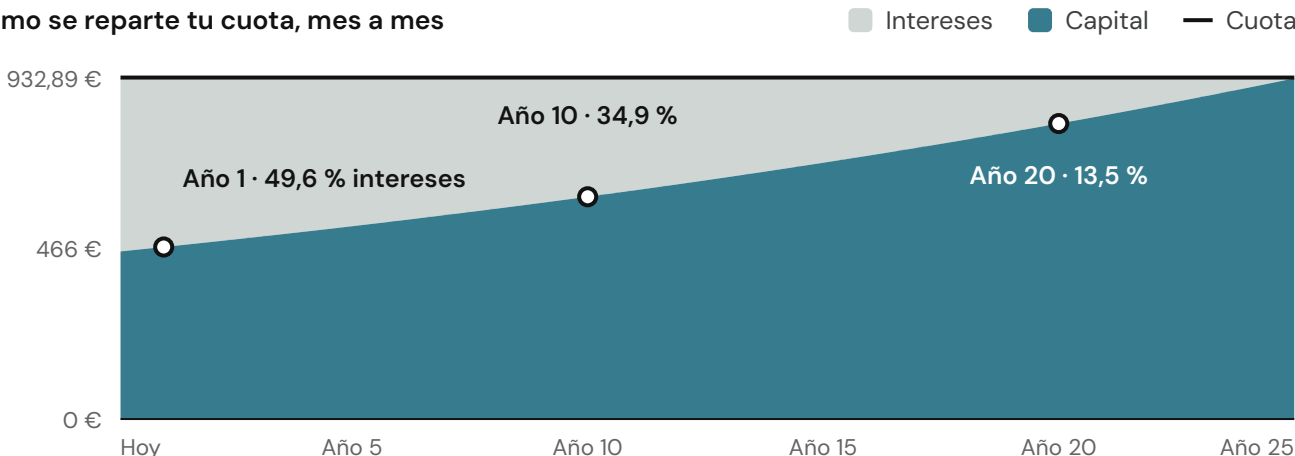
El gráfico circular: muestra la proporción entre capital (lo que te prestan) e intereses (lo que pagas por el préstamo). El número del centro es el coste total.

La cuota mensual: es lo que pagarás cada mes durante la vida del préstamo.

02 Tu hipoteca en el tiempo

La cuota mensual se compone de dos partes: capital (lo que realmente devuelves al banco) e intereses (el coste por el préstamo). Al principio pagas más intereses; al final, casi todo va a capital.

Cómo se reparte tu cuota, mes a mes



Tu cuota, año a año

AÑO	INTERESES DE LA CUOTA	CAPITAL DE LA CUOTA	% INTERESES	CAPITAL PENDIENTE
Año 1	462,89 €	470,00 €	49,6 %	194.433 €
Año 5	406,21 €	526,68 €	43,5 %	170.510 €
Año 10	325,65 €	607,24 €	34,9 %	136.510 €
Año 15	232,77 €	700,12 €	25,0 %	97.308 €
Año 20	125,68 €	807,21 €	13,5 %	52.111 €
Año 25	2,21 €	930,68 €	0,2 %	0 €

Valores de la última cuota de cada año.

61 % de los intereses, en 10 años

En los primeros 10 años pagas 48.457 € de los 79.868 € de intereses. Por eso amortizar cuanto antes es más rentable: reduces una base mayor de intereses futuros.

570 € ajustada a la inflación

Con una inflación anual del 2 %, tu última cuota de 932,89 € pesará como 570 € de hoy, siempre que tus ingresos crezcan al ritmo de la inflación.

03 Bonificaciones

Las bonificaciones son descuentos en el tipo de interés (TIN) que los bancos ofrecen a cambio de contratar productos combinados: seguros, planes de pensiones, tarjetas, etc.

SIN BONIFICACIONES	CON BONIFICACIONES	Ahorro mensual
TIN 3,35 %	→ TIN 2,85 %	53 €/mes
Cuota 985,23 €	Cuota 932,89 €	Total intereses ahorrados
		15.701 €

Producto a producto: lo que ahorra cada bonificación

PRODUCTO	BONIFICACIÓN	AHORRO MENSUAL	EN ESTE ANÁLISIS
Domiciliación de nómina	-0,20 %	21 €/mes	Aplicada
Seguro multirriesgo hogar	-0,15 %	16 €/mes	Aplicada
Seguro de vida	-0,15 %	16 €/mes	Aplicada
3 bonificaciones aplicadas	-0,50 %	53 €/mes	

Las claves que debes saber

El enfoque inteligente: usa el ahorro mensual como referencia para calcular el coste neto de cada producto. Valora si ese coste te compensa por el beneficio que recibes. La pregunta no es si contratarlos, sino dónde contratarlos.

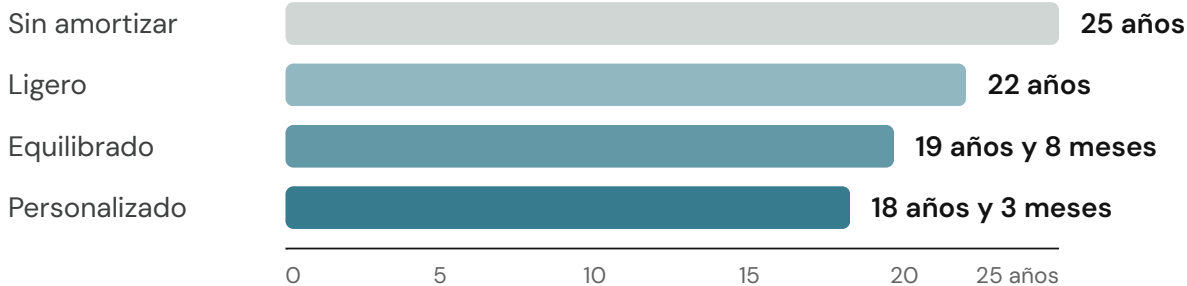
Valora el conjunto: los productos combinados tienen un doble valor: reducen tu cuota y te aportan cobertura o beneficios propios.

Mientras los mantengas: las bonificaciones se mantienen mientras mantengas los productos. Si cancelas un seguro, pierdes su bonificación.

04 Amortización anticipada

¿Qué pasaría si cada año aportaras un extra a tu hipoteca? Aquí lo simulamos. Usamos la estrategia de reducir plazo: sigues pagando la misma cuota, pero terminas antes.

Cuándo terminas de pagar



Ligero

Aprox. 10 % de cuota × 12

1.150 € cada año

Terminas en **22 años**

3,0 años menos

10.232 € ahorrados en intereses

Equilibrado

Aprox. 20 % de cuota × 12

2.250 € cada año

Terminas en **19 años y 8 meses**

5,3 años menos

17.600 € ahorrados en intereses

Personalizado

Importe personalizado

3.000 € cada año

Terminas en **18 años y 3 meses**

6,8 años menos

21.685 € ahorrados en intereses

Las claves que debes saber

Cuanto antes, mejor: las amortizaciones anticipadas al principio de la hipoteca reducen más el plazo que las de después, porque recortan la base sobre la que se calculan los intereses durante más tiempo.

Cifras netas: ya hemos descontado las comisiones de amortización de tu hipoteca (2 % · 1,5 % tras 10 años) en los resultados presentados.

Compromiso anual: los resultados asumen que amortizas anticipadamente cada año la cantidad señalada. Si un año no puedes, los resultados varían.

Pierdes liquidez: el dinero que amortizas se destina a reducir el plazo de tu hipoteca. No podrás recuperarlo si surge un imprevisto.

05 Amortizar vs Invertir

¿Qué hacer con un dinero extra: amortizar parte de tu hipoteca o invertirlo a una cierta rentabilidad anual? Comparamos los dos escenarios en el mismo horizonte temporal.

Aporte **10.000 €**Amortizar tras **12 cuotas**Rentabilidad esperada **5 % anual**

Amortizar

Reduces capital y la hipoteca termina antes

Aportación inicial	10.000 €
Comisión por amortización	-196 €
Capital amortizado	9.804 €
Hipoteca termina antes	20 meses (mes 280)
Cuotas que ya no pagas (20 meses)	18.658 €
Ahorro en última cuota	313 €

Beneficio neto

8.971 €

Invertir

Crece al 5 % anual hasta el mes 280

Aportación inicial	10.000 €
Tiempo invertido	268 meses
Saldo inversión (bruto)	29.732 €
IRPF sobre ganancias (20 % efectivo)	-4.024 €
Saldo inversión (neto)	25.708 €
Cancelación hipoteca + comisión	-18.474 €

Beneficio neto

15.893 €

Con estos supuestos, invertir deja **6.921 € más** que amortizar. Un resultado es seguro y el otro depende de que se cumpla la rentabilidad esperada.

Invertir tiene riesgo: ninguna rentabilidad está garantizada. Tu inversión puede subir, pero también bajar.

Amortizar te hace perder liquidez: a pesar de que el ahorro en intereses está garantizado, perder liquidez te resta posibilidad de afrontar algún imprevisto.

Aviso: Los resultados mostrados son orientativos y no constituyen asesoramiento financiero, fiscal ni recomendación de inversión. Consulte con un profesional cualificado antes de tomar decisiones financieras. Cálculos realizados con los datos del análisis a 18 de septiembre de 2026. © 2026 Lindero Hipotecas.

INFORME PREPARADO POR

Lindero Hipotecas

hola@linderohipotecas.example

600 000 000 · linderohipotecas.example