

EL “SPLIT” HIPOTECARIO: EL “SPLITTING” DEL “SPLIT”

Ensayos y Notas 2/2020

José M. Domínguez Martínez

Director del Proyecto de Educación Financiera “Edufinet”

Resumen

En el presente artículo se pone de relieve el significado del término “split” concretamente el “split” hipotecario y su funcionamiento.

Palabras clave: Préstamos hipotecarios; “Split” hipotecario.

Códigos JEL: G10; G21; I22.

Ya sea en épocas de crisis o de esplendor, el panorama financiero no conoce tregua en la generación de novedosos perfiles en los productos ofertados ni, aún mucho menos, en la incorporación de nuevos vocablos, expresiones o siglas. El “split” es un término con larga tradición en el mercado financiero, y no digamos la relevancia del “splitting” en relación con el tratamiento de la unidad familiar en el IRPF. También el “split” ha cobrado importancia en los últimos años en el terreno de la financiación hipotecaria, particularmente en el caso del Reino Unido. Sin ir más lejos, el *Financial Times* dedicaba hace tan solo unos días un extenso -y ciertamente sofisticado- artículo sobre dicha fórmula¹. Sin duda, una valiosa pieza para poner a prueba no sólo los conocimientos idiomáticos, también la comprensión lectora y las competencias financieras.

El artículo comienza con esta explicación: “*Increasing numbers of borrowers are splitting their mortgage, taking advantage of rising competition between lenders to divide the debt on home loans to suit their financial circumstances*”. Y, poco después, señala que “*A common way of splitting mortgage debt is part of the loan to be repaid on capital repayment basis, and the rest on an interest-only arrangement*”.

Podemos comprobar, pues, que el “split” (“división”) de un préstamo hipotecario tiene una acepción específica, referida a la forma de pago del capital y de los intereses. Concretamente, un “split” consiste en dividir un préstamo en dos partes: una primera basada en el pago de cuotas periódicas comprensivas de amortización del capital y de intereses, que es la práctica más extendida; otra, respecto a la que únicamente se abonan intereses, sin amortización del capital, que tendría lugar, de una sola vez, al vencimiento de la operación². En el gráfico adjunto se recogen las correspondientes secuencias de pagos, para un caso concreto³, de los dos esquemas: amortización progresiva del capital (1) vs amortización única al vencimiento (2).

¹ Vid. J. Pickford, “How to ‘do the splits’ on your mortgage”, *Financial Times*, 21 de febrero de 2020.

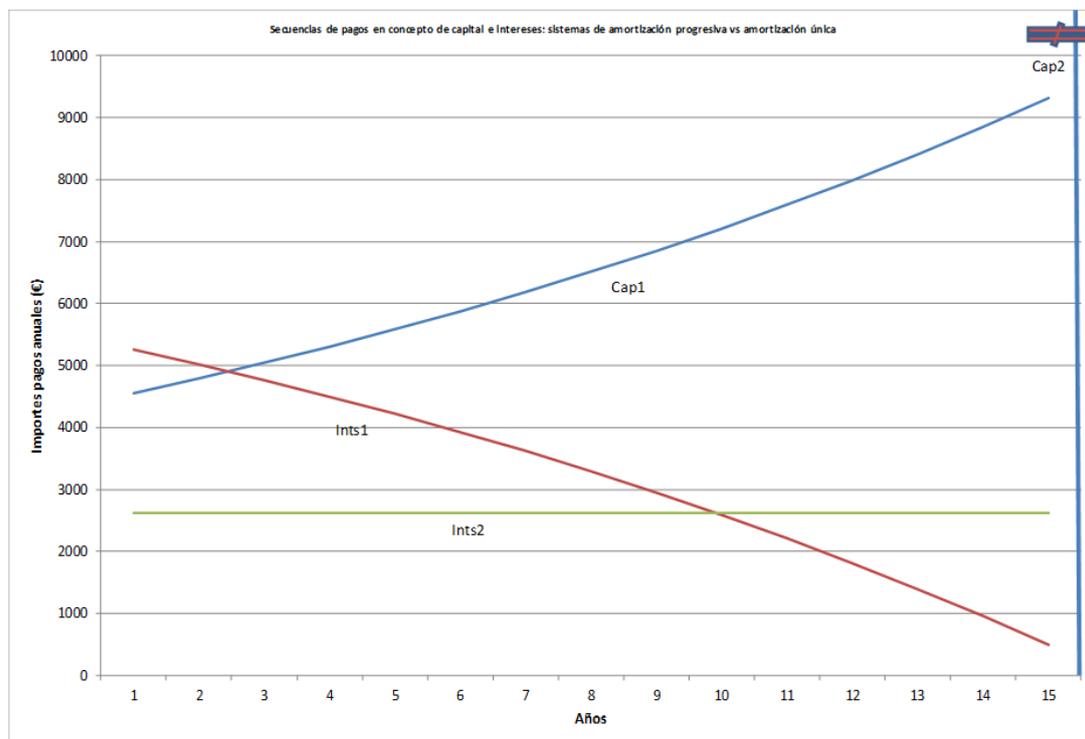
² No obstante, en el Reino Unido, esta fórmula usualmente es aplicable en relación con las propiedades adquiridas para su destino al alquiler. Vid. C. Cheung, “Repayment mortgages explained”, <https://www.which.co.uk/money>, julio 2019.

³ Préstamo por importe de 200.000 euros, a 15 años, y tipo de interés del 5,25% anual, estructurado en dos tramos: 1) 100.000 euros, mediante cuotas de capital e intereses; 2) 100.000 euros, mediante pago periódico de intereses y amortización completa al vencimiento.

Ahora bien, existen otras acepciones del “split” hipotecario, como la basada simplemente en la división del capital del préstamo en dos o más tramos, sujetos a distintos regímenes de tipo de interés. Por ejemplo, un préstamo por importe de 300.000 euros podría ser estructurado en tres tramos: 100.000 euros a tipo de interés fijo del 3%, 100.000 euros a un tipo variable igual al Líbor más 1,5 puntos porcentuales, y 100.000 euros a un tipo variable igual al Euríbor más 2 puntos porcentuales.

Otra opción adicional del “split” consiste en establecer un tipo fijo para un período inicial, y un tipo variable para el resto⁴.

Como queda patente a partir de los supuestos anteriores, puede decirse que el “split” hipotecario se encuentra sujeto a un considerable “split”. Seguramente éste también se da entre las preferencias personales para acogerse a uno u otro esquema.



⁴ Vid., por ejemplo, G. Sessions, “What is a split mortgage?”, <https://budgeting.thenest.com>, 8 de abril de 2019.