¿Qué plazo hipotecario conviene según la edad y la estabilidad laboral?

Elegir el plazo de una hipoteca no es una decisión que se tome a la ligera. De él depende cuánto pagarás cada mes, cuántos intereses abonarás a lo largo de la vida del préstamo y, sobre todo, si podrás afrontar las cuotas sin que tu economía doméstica se resienta. La respuesta no es única: depende de dos factores clave que cambian con el tiempo: tu edad y tu estabilidad laboral.

La regla básica: el plazo no debe superar tu vida laboral activa

Lo primero que cualquier banco mira es si podrás devolver el préstamo antes de jubilarte. Aunque no hay una norma escrita, la práctica habitual es que el plazo máximo ronde los 30 años, y que la cuota mensual no supere el 30-35% de tus ingresos netos. Pero la edad es el primer filtro: si tienes 40 años y pides una hipoteca a 30 años, acabarías de pagarla con 70, una edad a la que la mayoría ya no trabaja. Los bancos suelen ser reacios a conceder plazos que se alarguen más allá de los 65-70 años, salvo que demuestres ingresos sólidos de pensiones u otras fuentes.

Para alguien joven, de 25 a 35 años, un plazo largo (25-30 años) puede tener sentido: las cuotas mensuales son más bajas y deja margen para otros gastos o inversiones. Pero ojo: un plazo más largo significa más intereses totales. Una hipoteca de 150.000 euros al 3% TAE a 20 años puede costar unos 50.000 euros en intereses; a 30 años, la cifra se acerca a los 77.000. La diferencia es notable y conviene tenerla en cuenta al comparar hipotecas.

Para quienes ya rondan los 45-50 años, un plazo de 15 a 20 años suele ser lo más realista. Las cuotas serán más altas, pero el préstamo se acaba antes de la jubilación y se pagan menos intereses. Además, a esas edades es frecuente tener un perfil financiero más estable y quizás ahorros que permitan una entrada mayor, lo que reduce el capital a financiar.

View the location on Google Maps

La estabilidad laboral: el gran condicionante

La estabilidad laboral no es lo mismo que tener un contrato fijo. Un autónomo con ingresos regulares y clientes consolidados puede ser tan fiable como un funcionario. Lo que miran las entidades es la regularidad de los ingresos y la probabilidad de que se mantengan en el tiempo. Si tu trabajo es temporal, estás en un sector cíclico o tu fuente de ingresos es variable, un plazo más corto puede ser arriesgado: si los ingresos bajan, la cuota alta te puede ahogar. En ese caso, un plazo más largo da un colchón mensual, aunque a costa de más intereses.

Por el contrario, si tienes un empleo estable con antigüedad y previsión de carrera, puedes permitirte plazos más cortos y cuotas más altas, porque sabes que tus ingresos no van a desaparecer de un mes a otro. Además, los bancos suelen ofrecer mejores condiciones (tipos fijos más bajos, menos vinculaciones) a perfiles con ingresos predecibles.

Plazo fijo, variable o mixto: cómo se relacionan con el plazo

El tipo de interés que elijas también condiciona el plazo que te interesa. Con un tipo fijo, sabes lo que pagarás siempre, así que un plazo largo te da seguridad a costa de más intereses totales. Con un tipo variable, el riesgo es que las cuotas suban si el euríbor se dispara, y un plazo largo multiplica ese riesgo porque estarás expuesto más años a posibles subidas. El tipo mixto (unos años fijo y luego variable) puede ser un buen punto medio si prevés que tu situación mejorará y podrás amortizar parte del préstamo antes de que empiece la parte variable.

Al comparar hipotecas, es importante fijarse no solo en el TAE y la cuota mensual, sino también en las vinculaciones que te exigen (seguros, domiciliación de nómina, planes de pensiones) y cómo afectan al coste real a largo plazo. Una hipoteca con un tipo bajo pero muchas vinculaciones puede acabar siendo más cara que otra con un tipo ligeramente superior pero sin ataduras.

Casos prácticos para orientarte

Imagina a una persona de 30 años con contrato indefinido y unos ingresos estables. Puede plantearse un plazo de 25 o 30 años para mantener la cuota baja y destinar el ahorro a otros objetivos (inversión, formación, viajes). Si además prevé que sus ingresos subirán, puede hacer amortizaciones parciales anticipadas sin penalización y acortar el plazo real sin comprometer la cuota mensual.

En cambio, una persona de 50 años que acaba de cambiar de empleo a un sector más inestable haría bien en elegir un plazo más corto (15 años) si puede asumir la cuota, o bien un plazo medio (20 años) pero con un tipo fijo que le dé tranquilidad. Si los ingresos son muy variables, quizás le convenga esperar a tener una situación más sólida o buscar una hipoteca con carencia parcial de capital los primeros meses.

Lo que no debes hacer

No alargues el plazo solo para que la cuota sea bajísima si eso te obliga a pagar el doble de intereses. Tampoco te empeñes en un plazo corto que te deje sin margen para imprevistos. La clave está en encontrar un equilibrio: que la cuota sea asumible con tus ingresos actuales, que

el plazo no supere tu horizonte laboral y que el coste total no te lleve a pagar más de lo necesario.

Una buena práctica es simular varios escenarios con diferentes plazos y tipos, y ver cómo afecta la cuota mensual y el coste total. También conviene revisar las condiciones de vinculaciones y posibles penalizaciones por amortización anticipada. Si tu situación es compleja (autónomo, ingresos variables, varias fuentes de renta), puede ser útil contar con asesoramiento profesional.

Una opción local es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, en Carrer de Folch i Torres, 14, 08205 Sabadell, Barcelona, teléfono 936942578.