

Kelisto.es analiza las consecuencias de la nueva ley hipotecaria

LA CUOTA DE UNA HIPOTECA SE ENCARECE HASTA 700 EUROS AL AÑO SI NO SE CONTRATAN PRODUCTOS VINCULADOS

- Todas las hipotecas en España bonifican el tipo de interés que aplican si el cliente contrata productos vinculados: el diferencial medio sin vinculación se sitúa en el 2,3% y baja hasta el 1,2% si se contratan todos los servicios/productos extra¹
- Las hipotecas variables se encarecen, de media, 695,4 euros al año si el cliente no se vincula con su banco, una cifra que sube hasta los 750,6 euros en el caso de las fijas²
- Las Comunidades Autónomas donde más se encarecen las hipotecas si no se acepta la vinculación son Madrid (+971,7 euros al año) y Baleares (+896,8 euros); en el extremo contrario se sitúan Extremadura (+435,9 euros) y Murcia (+472,2 euros)²
- Las entidades exigen una vinculación media de cinco productos, las más frecuentes son la domiciliación de la nómina (en el 100% de las hipotecas) y la contratación de un seguro de hogar y uno de vida, presente en el 90% de las ofertas³
- La nueva ley hipotecaria prohibirá que el banco obligue a contratar productos extra con la hipoteca, aunque sí permitirá que bonifique a quienes acepten cierta vinculación

Madrid, 1 de agosto de 2017. La cuota de una hipoteca se encarece, de media, 700 euros si el consumidor no contrata los productos o servicios vinculados que le ofrece su banco⁴, como seguros, planes de pensiones o tarjetas, según un análisis de la web del ahorro, Kelisto.es, en el que se examinan algunas de las consecuencias de la nueva ley hipotecaria, que verá la luz después del verano y que, incluirá, entre otros aspectos, cambios relativos a la vinculación de productos.

A día de hoy, el **100% de las entidades financieras requiere que el cliente contrate una media de cinco productos o servicios vinculados** para poder acceder al interés más bajo de su oferta hipotecaria¹. Los más habituales son la domiciliación de la nómina (requerida en el 100% de las hipotecas), la contratación de un seguro de hogar y de uno de vida (ambos, presentes en el 90% de las ofertas), realizar cierto consumo con tarjetas y contratar y realizar aportaciones a planes de pensiones (ambos, en el 43% de las ofertas)³.

¿CUÁLES SON LOS PRODUCTOS VINCULADOS MÁS FRECUENTES? (% de hipotecas que cuentan con esta vinculación)

Tipo de Hipoteca	Nº PRODUCTOS VINCULADOS	Domiciliar nómina	Domiciliar recibos	Seguro de hogar	Seguro de vida	Seguro de protección de pagos	Contratar tarjeta de crédito	Consumo con tarjetas	Uso de tarjetas un nº de veces	Aportación a planes de pensiones	Otros
Hipoteca variable	5	100%	33%	90%	90%	19%	10%	43%	14%	43%	14%
Hipoteca fija	4	100%	16%	100%	87%	0%	13%	29%	13%	39%	0%

“Si se rechaza esta vinculación, los bancos suben el interés que cobran por sus hipotecas: en el caso de las variables, el diferencial medio pasaría del 1,2% al 2,3%, lo que supone un encarecimiento del 91,6%; si se optara por una fija, la subida sería menor: se pasaría de cobrar un 2,3% a aplicar un 3,4%, lo que implica un incremento del 47,8%²”, explica la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.

¿CUÁNTO SE ENCARECE UNA HIPOTECA VARIABLE SI NO SE CONTRATAN PRODUCTOS VINCULADOS ?

Tipo De Hipoteca	Diferencial Medio Sin Vinculación	Diferencial Medio Con Vinculación	Rebaja Media	Nº Productos Vinculados	Cuota Media Mensual Sin Vinculación	Cuota Media Mensual Sin Vinculación	Diferencia Media Mensual	Diferencia Anual
Hipoteca variable	2,3%	1,2%	1,1pp	5	536,85€	478,9€	57,95€	695,4€
Hipoteca fija	3,4%	2,3%	1,1pp	4	607,57€	545,02€	62,55€	750,6€

Fuente: (ver detalle en FUENTES DE LAS TABLAS)

Ahora bien, esta subida no se produce de golpe: dependiendo de los productos que se rechace contratar, la subida será mayor o menor. **El mayor encarecimiento se produciría si el consumidor decide no domiciliar su nómina** en el banco al que pedirá la hipoteca: en ese caso, el interés que paga aumentaría en 0,7 puntos porcentuales. Tras esta vinculación se situaría la contratación de un seguro de vida (+0,4 puntos) y de un seguro de hogar (+0,3 puntos)³.

¿QUÉ REBAJA MEDIA SE CONSIGUE CON CADA PRODUCTO VINCULADO? (en puntos porcentuales)

Tipo De Hipoteca	REBAJA MEDIA CON MÁXIMA VINCULACIÓN	Domiciliar nómina	Domiciliar recibos	Seguro de hogar	Seguro de vida	Seguro de protección de pagos	Contratar tarjeta de crédito	Consumo con tarjetas	Uso de tarjetas un nº de veces	Aportación a planes de pensiones	Otros
Hipoteca variable	1,1	0,7	0,5	0,3	0,4	0,1	ND	0,2	ND	0,1	ND
Hipoteca fija	1,1	0,7	ND	0,3	0,4	ND	ND	0,1	ND	0,1	ND

Fuente: (ver detalle en FUENTES DE LAS TABLAS)

En la práctica, rechazar toda la vinculación propuesta por el banco provocaría que **la cuota anual que el consumidor paga por su hipoteca variable aumentara en 695,4 euros al año**, lo que supondría abonar 15.298,8 euros más al final de la vida del préstamo. **En caso de que se hubiera optado por una hipoteca a tipo fijo el encarecimiento sería aún mayor: la cuota anual a pagar subiría, de media, 750,6 euros al año**, lo que implicaría un desembolso extra de 16.513,2 euros más cuando se terminara de devolver la deuda².

LA NUEVA LEY HIPOTECARIA:

La **nueva ley hipotecaria**, que verá la luz después de verano, supondrá varios cambios en materia de protección del consumidor y, además, regulará el funcionamiento de la vinculación hipotecaria. En concreto, **prohibirá las “ventas vinculadas”, pero permitirá las “ventas combinadas”**: es decir, impedirá que una entidad obligue al consumidor a contratar productos extra con su hipoteca, pero le permitirá ofrecérselos por separado, a cambio de una bonificación, como ya sucede ahora.

“El principal problema de la vinculación hipotecaria reside en su falta de transparencia. Aunque la mayoría de los bancos informa de lo que se encarecería su préstamo si no se acepta la vinculación propuesta, un 33% no desglosa esa información¹: es decir, el consumidor no sabe si le convendría más no contratar un seguro que un plan de pensiones. Además, existe escasa información sobre los propios productos vinculados, su precio y sus características, algo que impide que el futuro hipotecado pueda echar cuentas para saber si le conviene vincularse o si podría ahorrar dinero contratando el mismo producto con otra entidad o aseguradora distinta”, destaca González.

Banco Caixa Geral y Liberbank, los que más suben la cuota si no hay vinculación

Por entidades, las que más encarecen sus hipotecas si no se contratan productos vinculados son Banco Caixa Geral (2 puntos porcentuales más), Liberbank (1,99 o 1,95 puntos más en función de la hipoteca), Ibercaja (+1,5 puntos) y Banco Santander (+1,40). En el extremo contrario se sitúan Cajasiete (+0,5 puntos), Activobank (+0,75), Caja de Ingenieros (+0,76) y Bankoa (+0,80)³.

El panorama es similar en lo que respecta al número de productos vinculados que exige cada banco para acceder al interés más bajo: Banco Caixa Geral, Caja de Ingenieros e Ibercaja son las entidades que más extras requieren, con un total de seis. Por el contrario, las menos exigentes son Openbank (con uno solo) y Activobank (con tres)³.

Madrid y Baleares, las comunidades donde sale más caro no ‘atarse’ al banco

El efecto de los productos vinculados también es distinto en función de la comunidad autónoma, ya que la hipoteca media contratada también varía en cada región. Madrid es la comunidad donde más se encarecería el préstamo de no contratarse los productos asociados (971,7 euros al año), seguida de Baleares (896,8 euros), Ceuta (886 euros) y Cataluña (858 euros). En cambio, Extremadura (435,88 euros), Murcia (472,2 euros) y Canarias (475,8 euros) es donde menos subiría la cuota anual⁵.

¿CUÁNTO SE ENCARECE UNA HIPOTECA SI NO SE CONTRATAN PRODUCTOS VINCULADOS?



VER EN ANEXOS ADJUNTOS:

- 1) Datos nacionales, autonómicos y por provincias
- 2) Análisis de los principales cambios que traerá la nueva Ley de Créditos Inmobiliarios

Visítanos en www.kelisto.es

Kelisto es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto.es son completamente imparciales y objetivas. Esto nos permite ser libres a la hora de informar al consumidor para que ahorre en sus facturas del hogar y lograr que las compañías sean más competitivas.

Kelisto no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; la información (ya sea del comparador o de los contenidos propios) se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.

Para más información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 304 829	91 531 42 67
rrpp@kelisto.es	kelisto@cohnwolfe.com
Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones	Fernanda Ferrari Rubén Santiago



FUENTES

1 Análisis elaborado por Kelisto.es a 10-11/07/2017. Para efectuarlo, se han tenido en cuenta los datos sobre hipotecas fijas y variables que aparecen en las páginas web de las entidades financieras. Se han excluido aquellas entidades que no ofrecen información sobre el diferencial/interés que se aplica si no se cumple con la vinculación y las que no aplican bonificaciones por vinculación, sino por otros criterios, como ocurre con la Hipoteca Triodos, que premia la eficiencia energética del inmueble comprado.

2 Para realizar el cálculo se parte de la información sobre diferencial/interés con máxima vinculación y diferencial/interés con mínima vinculación que ofrecen todas las hipotecas analizadas según los criterios de la fuente 1. Con esa información, se calcula el diferencial/interés medio con vinculación y sin vinculación para cada modalidad de hipotecas (variables y fijas) y, tomando como referencia los datos de la Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (correspondiente a abril de 2017, últimos datos disponibles) sobre plazo e importe medio, se calcula la cuota media mensual y anual con vinculación y sin vinculación, y la diferencia entre ambas.

3 Para llegar a esta conclusión se han tenido en cuenta los mismos datos a los que hace referencia la fuente 1, pero solo para hipotecas variables. Solo se ha tenido en cuenta las variables porque representan la mayoría de las hipotecas que se firman en España (63,3% según la Estadística de Hipotecas del INE de abril de 2017, últimos datos disponibles).

4 Mismos datos que los explicados en la Fuente 2, pero solo se tiene en cuenta la cifra para hipotecas variables. Se usan este tipo de hipotecas como referencia porque representan la mayoría de las que se firman en España (63,3% según la Estadística de Hipotecas del INE de abril de 2017, últimos datos disponibles).

5 Misma metodología que la explicada en la Fuente 4, pero teniendo en cuenta el importe medio por CC.AA y por provincia ofrecidos por la Estadística de Hipotecas del INE de abril de 2017, últimos datos disponibles.

FUENTES DE LAS TABLAS

Tabla 1: Kelisto.es con datos de las páginas web de las entidades a 10/07/2017 (hipotecas variables) y a 11/07/2017 (hipotecas fijas). Se han excluido aquellas entidades que no ofrecen información sobre el diferencial que se aplica si no se cumple con la vinculación y las que no aplican bonificaciones por vinculación, sino por otros criterios, como ocurre con la Hipoteca Triodos, que premia la eficiencia energética del inmueble comprado.

Tabla 2: Kelisto.es con datos de las páginas web de las entidades a 10/07/2017 (hipotecas variables) y a 11/07/2017 (hipotecas fijas). Se han excluido aquellas entidades que no ofrecen información sobre el diferencial que se aplica si no se cumple con la vinculación y las que no aplican bonificaciones por vinculación, sino por otros criterios, como ocurre con la Hipoteca Triodos, que premia la eficiencia energética del inmueble comprado. Para calcular la cuota mensual media se han tenido en cuenta los datos de la Estadística de Hipotecas del INE correspondiente a abril de 2017, últimos datos disponibles a cierre d este análisis. Dichos datos revelan que la hipoteca media en España para la compra de vivienda es de 1120834 euros y el plazo medio, 22 años. Para los cálculos de la hipoteca variable se ha tomado en consideración el valor del euríbor a 12 meses a cierre de junio de 2017_ -0,149%.PP: Puntos Porcentuales.

Tabla 3: Kelisto.es con datos de las páginas web de las entidades a 10/07/2017 (hipotecas variables) y a 11/07/2017 (hipotecas fijas). Se han excluido aquellas entidades que no ofrecen información sobre el diferencial que se aplica si no se

cumple con la vinculación y las que no aplican bonificaciones por vinculación, sino por otros criterios, como ocurre con la Hipoteca Triodos, que premia la eficiencia energética del inmueble comprado. Algunos productos vinculados cuenta con la indicación ND (No disponible) porque, o bien la entidad no facilita el dato, o bien se aplica una rebaja conjunta para varios productos: por ejemplo, domiciliar la nómina y varios recibos supone una rebaja de X%.

Sobre Kelisto.es

Kelisto.es es un servicio online gratuito e independiente para ayudar a los consumidores a ahorrar en sus facturas del hogar y defender sus derechos mediante investigaciones periódicas, herramientas de comparación de precios y una gran comunidad activa de personas que buscan un consumo inteligente en ámbitos como seguros, comunicaciones, finanzas personales y energía.

[Kelisto](#) se lanza en España para revolucionar el espacio de los comparadores de precios con un concepto único en el mercado que, ante todo, quiere combatir la apatía del consumidor, ser un motor de cambio para el consumo inteligente y estimular el ahorro con el fin de fomentar la competitividad de los proveedores. Apostamos por un servicio imparcial, transparente y sencillo que ofrezca de una **manera rápida y eficaz** la información que se busca. Con este fin facilitamos:

- **Herramientas de comparación** de precios objetivas y fáciles de usar que permiten comparar un gran número de productos en un único lugar.
- **Artículos independientes de calidad** basados en la investigación más detallada y elaborados por profesionales y expertos.
- **Una comunidad activa de personas** donde se puede compartir información, denunciar problemas y ayudar a otros consumidores a ahorrar dinero.

[Kelisto](#) cuenta con un equipo de más de 20 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.