

La cuota de una hipoteca se puede encarecer hasta 1.357 euros al año si no se contratan productos vinculados

Coincidiendo con la aprobación de la Directiva sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial por parte del Parlamento Europeo, Kelisto.es analiza el efecto de los productos asociados a los préstamos hipotecarios y las consecuencias que la nueva norma tendrá para los consumidores

- Una hipoteca media de 97.297 euros se encarece 600 euros de media si el usuario no contrata con su entidad productos, como los seguros de hogar o vida, o domicilia la nómina
- Bankinter (con descuentos de hasta 1.357 €) y Barclays (hasta 1.185 €) son las entidades que aplican rebajas más agresivas por contratar productos asociados al préstamo hipotecario
- Más del 60% de las entidades piden a sus clientes que contraten ciertos productos como requisito imprescindible para que su solicitud de hipoteca sea viable
- Madrid y País Vasco son las comunidades autónomas donde más se nota el efecto de los productos vinculados: no contratarlos en estas regiones provoca que la cuota se encarezca en más de 700 euros al año

Madrid, 10 de diciembre de 2013. El Parlamento Europeo ha aprobado hoy la Directiva sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, una norma que regula algunos aspectos de la vinculación de productos a los préstamos hipotecarios, como los seguros o las cuentas corrientes. Según un análisis realizado por la web independiente del ahorro Kelisto.es, **la cuota de una hipoteca se encarece, de media, en 600 euros al año si un consumidor no contrata todos los productos asociados** al préstamo que le ofrece su entidad.

Las hipotecas ofrecidas por las entidades que operan en España aplican un diferencial mínimo del 2,70% de media, lo que se traduce en una cuota mensual de 551,37 euros al mes para un préstamo tipo en España¹. Ahora bien, para lograr ese diferencial mínimo, la mayor parte de los bancos exigen a sus clientes que contraten una serie de productos vinculados, como la domiciliación de la nómina, seguros de hogar o de vida, aportaciones a planes de pensiones, etc. **Si el consumidor decidiera prescindir de todos estos extras, el diferencial de su hipoteca se incrementaría hasta el 3,68% de media, lo que se traduciría en una mensualidad de 600,94 euros. Es decir, pagaría 49,57 euros más al mes o 594,84 euros más al año.**

“El consumidor no debe olvidar dos cosas: primero, que la mayoría de estos productos tienen un coste extra; y segundo, que la ley solo obliga a contratar un seguro de hogar vinculado a la hipoteca, pero ni exige que se haga con la entidad que concede el préstamo ni que se opte por la versión más completa. Tan solo requiere que cubra contra incendios y otros elementos naturales y que la suma asegurada coincida con el valor de tasación de la vivienda²”, destaca Estefanía González, Responsable de Finanzas Personales de Kelisto.es.

Por entidades, **Bankinter y Barclays son las que ofrecen las rebajas más agresivas por la contratación de productos vinculados:** la primera aplica un descuento que puede alcanzar hasta 2,25 puntos porcentuales, mientras que la segunda descuenta hasta 1,7 puntos. Para una hipoteca media en España, estas bonificaciones supondrían, al año, un ahorro de 1.357 euros y 1.185 euros, respectivamente.

En el extremo contrario se sitúa **Novagalicia, que tan solo reduce el diferencial en 0,50 puntos.** Es decir, el diferencial máximo que aplica es del 2,80%, pero si se domicilia la nómina y se contrata un seguro de vida,

otro de hogar, de pagos, tarjetas y se hacen aportaciones a planes de pensiones, la cifra se reduce hasta el 2,30%. Al año, esto supondría un descuento de tan solo 300 euros.

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 (805,3 euros al año), seguida de País Vasco (703,5 euros) y Cataluña (698,6 euros).** En cambio, Canarias (406,8 euros), La Rioja (412,68 euros) y Extremadura (422,7 euros) es donde menos subiría la cuota anual.

“Los efectos de la vinculación de productos no solo se notan en el diferencial de las hipotecas. Según hemos comprobado realizando una prueba práctica³, algunas entidades obligan a sus clientes a contratar ciertos productos para poder acceder al préstamo. Tras llamar a sucursales de todas las entidades tenidas en cuenta en nuestro análisis, la conclusión es que el 66% pide a sus clientes que se vinculen para que solicitud de hipoteca sea viable. Sin embargo, para curarse en salud, ninguna habla de “obligación” sino de “requisitos para poder contratar la hipoteca”. Las hay, como Catalunya Caixa, Caja España o Sabadell, que solo requieren la domiciliación de la nómina para que el préstamo sea concedido, pero otras van más allá: por ejemplo, Unicaja pide que se domicilie la nómina y se contraten un seguro de amortización, un seguro de hogar y uno de incapacidad temporal”, indica Estefanía González.

Nueva directiva europea

En España, la regulación de estos productos vinculados figura en la Orden de Transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Esta normativa determina que las entidades que comercialicen productos bancarios que conlleven la contratación de otros, deberán informar al cliente sobre la posibilidad o no de contratar ese servicio, de las condiciones del mismo, así como del coste que corresponde a cada servicio y de las consecuencias de no contratarlos o cancelarlos de forma anticipada. En el caso de los préstamos hipotecarios, **no hay límite para las condiciones que se pueden incluir en el contrato (siempre y cuando no vayan contra la ley o la moral)**. Es decir, nada impide que una entidad exija requisitos adicionales a un cliente, como domiciliar una nómina o contratar un seguro.

La directiva que ha aprobado hoy mismo el Parlamento Europeo incluye algunos cambios al respecto. Entre otras cosas, esta norma distingue entre dos tipos de productos vinculados:

- Las “prácticas de venta vinculada”: todas aquellas ofertas de un paquete formado por uno o varios servicios auxiliares y un contrato de crédito, si este contrato no se ofrece por separado al consumidor.
- Las “prácticas de venta combinada”: son similares a las de venta vinculada pero, en este caso, el contrato de crédito también se ofrece al consumidor por separado, aunque no necesariamente en las mismas condiciones que combinado con los servicios auxiliares.

“La norma europea prohibirá las prácticas de venta “vinculada”, pero no la combinada, por lo que no se terminará del todo con la posibilidad de que se ofrezcan productos extra que rebajen el diferencial. Además, se permitirán prácticas de vinculación si lo que exige el banco es que se abra o mantenga una cuenta o un producto de ahorro cuya única finalidad sea acumular dinero para pagar el crédito”, destaca Estefanía González.

La nueva legislación también permitirá que la entidad exija al consumidor que contrate una póliza o le deniegue el crédito si no suscribe una póliza con características similares a las que le ofrece el banco. Es



Nota de prensa

decir, se le podrá obligar a contratar un seguro, pero el consumidor podrá hacerlo con quien quiera, siempre que las características sean parecidas.

La nueva directiva europea también detalla cómo deberá informar la entidad a sus clientes sobre esa oferta de productos “combinada” de forma que el consumidor pueda saber si lo que le ofrecen se adaptará o no a sus necesidades. En concreto, **la norma dice que se le tendrá que informar sobre la posibilidad de poner fin a cada uno de los productos y las condiciones para hacerlo**. Además, el banco tendrá que informar a sus clientes sobre si, para obtener el préstamo en las condiciones establecidas, debe contratar servicios accesorios y si debe hacerlo a través de la entidad, cosa que quedaría prohibida en el caso de los seguros. También se tendrán que indicar las características principales de esos productos y establecer claramente en qué condiciones y qué consecuencias tendría el hecho de que se prescindiera de ellos.

Kelisto.es 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.

Kelisto.es no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; su información se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.

Visítanos en www.kelisto.es

Para más Información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 870 126 rpp@kelisto.es Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones Estefanía González, Responsable de Finanzas Personales	91 531 42 67 Marta Velasco – Juan Manuel Dortez kelisto@cohnwolfe.com



Fuentes:

1 Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), importe medio de las hipotecas sobre viviendas se situó en 97.298 euros en septiembre de 2013

<http://www.ine.es/daco/daco42/daco426/h0913.pdf>

2 Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario <http://www.boe.es/boe/dias/1981/04/15/pdfs/A08148-08150.pdf> y Real Decreto

685/1982, de 17 de marzo <http://www.boe.es/boe/dias/2009/05/02/pdfs/BOE-A-2009-7352.pdf>

3 Prueba práctica realizada mediante llamadas a sucursales de las entidades examinadas por Kelisto.es para este análisis realizadas en la semana del 2 al 8 de diciembre. En dichas llamadas, se consultó: 1) qué productos bonificaban las hipotecas variables de la entidad (en caso de que hubiera varias, se preguntaba por la “bonificada”), 2) de qué forma bonificaban, 3) si era necesario tener contratado el seguro de hogar durante toda la vida de la hipoteca para mantener el diferencial y 4) si había productos que fueran requisito imprescindible para que se concediera el préstamo. 10 de las 15 entidades analizadas aseguraron que la contratación de determinados productos era requisito fundamental para poder acceder a la hipoteca; 2 aseguraron no imponer ninguna barrera de este tipo; y 3 no facilitaron la información y remitieron a la entidad y al análisis en profundidad del caso en particular para determinar si había algún requisito fundamental.

TABLA 1: PRODUCTOS VINCULADOS Y SU EFECTO EN LAS HIPOTECAS

Entidad	Producto	Diferencial Mínimo	Cuota/mes con diferencial mínimo	Productos a vincular para conseguir el diferencial mínimo	Diferencial máximo	Cuota/mes con diferencial máximo	Incremento aplicado sin productos vinculados (puntos porcentuales)	Incremento aplicado sin productos vinculados (€/mes)	Incremento aplicado sin productos vinculados (€/año)
Banco Santander	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
BBVA	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Caixa Bank	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Bankia	Hipoteca bonificada	2,00%	517,48 €	Nómina, recibos, tarjetas y seguro del hogar	2,60%	546,45 €	0,60	29,87 €	347,64 €
Banco Sabadell	Hipoteca bonificada	2,50%	541,56 €	Nómina, seguro de vida, de hogar y de pagos	3,50%	591,65 €	1,00	50,09 €	601,08 €
Banco Popular	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Unicaja Banco	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Catalunya Caixa	Préstamo hipotecario	3,50%	591,65 €	Nómina, tarjeta, seguro de vida y de hogar	4,50%	644,27 €	1,00	52,62 €	631,44 €
Novagalicia	Hipoteca bonificada	2,30%	531,85 €	Nómina, seguro de vida, de hogar, de pagos, tarjetas y aportaciones a planes de pensiones	2,80%	556,32 €	0,50	24,47 €	293,64 €
Ibercaja	Hipoteca bonificada Superplus	3,75%	604,57 €	Nómina, domiciliación de tres recibos, tarjetas, seguro de vida, hogar, pagos o accidentes	4,35%	636,22 €	0,60	31,65 €	379,8 €
Bankinter	Hipoteca variable Hipoteca SIN Hipoteca Sin Más	1,95%	515,11 €	Domiciliación de la nómina, tres recibos, seguro de vida y de hogar	4,20%	628,22 €	2,25	113,11 €	1.357,32 €
Barclays	Hipoteca bonificada Barclays	3,00%	566,29 €	Nómina, seguro de vida, seguro de hogar, compra anual de 3.000 € con tarjetas Barclays y aportaciones al plan de pensiones	4,70%	655,09 €	1,70	98,8 €	1.185,6 €
Deutsche Bank	Hipoteca mbio	1,95%	515,11 €	Nómina, tarjeta de crédito y débito, seguro de hogar y seguro de vida	2,55%	544 €	0,60	28,89 €	346,68

Caja España	Hipoteca Fidelis	3,00%	566,29 €	Nómina, compras con tarjetas, seguro de vida, seguro de hogar y aportación a plan de pensiones	3,95%	615,02 €	0,95	48,73 €	584,76 €
Activo Bank	Hipoteca Activa Plus	2,25%	529,44 €	Domiciliación de la nómina, seguro de vida y de hogar	3%	566,29 €	0,75	36,85 €	442,2 €
MEDIA		2,70%	551,37 €		3,68%	600,94 €	0,98	49,57 €	594,84 €

Datos calculados para una hipoteca media sobre vivienda en España en septiembre (97.297 euros a un plazo medio de 20 años), según datos del INE <http://www.ine.es/daco/daco42/daco426/h0913.pdf>. Cálculos realizados con la calculadora de préstamos hipotecarios del Banco de España (http://www.bde.es/clientebanca/simuladores/simulador_hipotecario.html), teniendo en cuenta el Euribor del mes de octubre (0,541%) Datos válidos para el primer año de vida de la hipoteca (o para el segundo, si se trata de hipotecas que aplican un tipo fijo durante el primer ejercicio), en el que se aplique tipo variable, puesto que, tras la revisión anual del préstamo, las cifras cambiarían. El análisis tiene en cuenta las condiciones estándar para cualquiera de las hipotecas que se muestran en la tabla, aunque la mayoría de los bancos precisa que dichos requerimientos pueden cambiar en función de la situación particular de cada cliente. Para hacer la tabla, se han elegido las entidades que operan en España con mayor volumen de activos y que ofrecen hipotecas con productos vinculados. ND (No Disponible): información no facilitada a Kelisto por las entidades.

TABLA 2: EFECTO DE LOS PRODUCTOS VINCULADOS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

CCAA	Nº viviendas hipotecadas	Capital prestado (en miles de €)	Importe medio / hipoteca	Diferencial mínimo (media Kelisto)*	Cuota / mes con diferencial mínimo	Diferencial máximo (media Kelisto)*	Cuota / mes con diferencial máximo	Incremento aplicado sin productos vinculados (€/mes)	Incremento aplicado sin productos vinculados (€/año)
Andalucía	2.646	219.956	83.127	2,70%	471,07 euros	3,68%	513,42 euros	42,35 euros	508,2 euros
Aragón	564	53.701	95.214	2,70%	539,57 euros	3,68%	588,08 euros	48,51 euros	582,12 euros
Asturias	216	17.262	79.916	2,70%	452,87 euros	3,68%	493,59 euros	40,72 euros	488,64 euros
Baleares	403	42.358	105.106	2,70%	595,62 euros	3,68%	649,17 euros	53,55 euros	642,6 euros
Canarias	918	60.964	66.409	2,70%	376,33 euros	3,68%	410,17 euros	33,84 euros	406,08 euros
Cantabria	160	16.461	102.881	2,70%	583,01 euros	3,68%	635,43 euros	52,42 euros	629,04 euros
Castilla y León	666	62.129	93.286	2,70%	528,64 euros	3,68%	576,17 euros	47,53 euros	570,36 euros
Castilla La Mancha	525	39.837	75.880	2,70%	430 euros	3,68%	468,66 euros	38,66 euros	463,92 euros
Cataluña	2.373	271.178	114.276	2,70%	647,59 euros	3,68%	705,81 euros	58,22 euros	698,64 euros
Comunidad Valenciana	1.569	115.833	73.826	2,70%	418,36 euros	3,68%	455,98 euros	37,62 euros	451,44 euros
Extremadura	233	16.110	69.141	2,70%	391,81 euros	3,68%	427,04 euros	35,23 euros	422,76 euros
Galicia	551	50.363	91.402	2,70%	517,96 euros	3,68%	564,53 euros	46,57 euros	558,84 euros
Comunidad de Madrid	2.357	310.506	131.737	2,70%	746,54 euros	3,68%	813,65 euros	67,11 euros	805,32 euros
Murcia	406	31.251	76.972	2,70%	436,19 euros	3,68%	475,41 euros	39,22 euros	470,64 euros
Navarra	239	23.607	98.774	2,70%	559,74	3,68%	610,06	50,32 euros	603,84 euros



Nota de prensa

					euros		euros		
País Vasco	918	105.652	115.089	2,70%	652,2 euros	3,68%	710,83 euros	58,63 euros	703,56 euros
La Rioja	96	6.479	67.489	2,70%	382,45 euros	3,68%	416,84 euros	34,39 euros	412,68 euros
TOTAL	14.856	1.445.454	97.297	2,70%	551,37 euros	3,68%	600,94 euros	49,57 euros	594,84 euros

Datos de septiembre de 2013 Fuente: INE <http://www.ine.es/daco/daco42/daco426/h0913.pdf> * Datos calculados en la tabla 1

Sobre Kelisto.es

Kelisto.es (<http://www.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 y finanzas personales.

[Kelisto.es](http://www.kelisto.es) 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.es](http://www.kelisto.es) 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.