

CÓMO AFECTARÁ EL DECRETO DE LAS CLÁUSULAS SUELO A LOS FUTUROS HIPOTECADOS

LAS HIPOTECAS SERÁN MÁS CARAS Y EXIGENTES EN 2017

El Real Decreto-ley sobre la devolución de las cláusulas suelo y el reembolso de los gastos de formalización de la hipoteca marcarán el rumbo del mercado hipotecario a lo largo del año

- El diferencial de las hipotecas variables se sitúa actualmente en el 1,15%¹ pero subirá a lo largo de los próximos meses por el impacto que tendrá la devolución de las cláusulas suelo y de los gastos de formalización de las hipotecas
- Para mitigar el varapalo sufrido por el sector, la banca también podría aumentar la vinculación exigida para contratar una hipoteca y subir las comisiones, tanto en los préstamos hipotecarios como en otros productos financieros
- El nuevo año también traerá noticias positivas, como el abaratamiento de la comisión de amortización anticipada de las hipotecas
- Comparar ofertas, optar por las promociones sin comisiones y con escasa vinculación y analizar detenidamente las cláusulas de los contratos serán claves para conseguir una hipoteca interesante en 2017

Madrid, 20 de enero de 2017. Las hipotecas a tipo variable aplican actualmente un interés de euríbor+1,15%¹, una cifra que aumentará a lo largo de 2017 como consecuencia del impacto que tendrá en las cuentas de las entidades la devolución del importe cobrado de más por las cláusulas suelo y de los gastos de formalización de las hipotecas, según las estimaciones de **Kelisto.es** (www.kelisto.es), la web del ahorro.

El Consejo de Ministros dará hoy luz verde al mecanismo extrajudicial para que los clientes con cláusulas suelo puedan reclamar lo cobrado de más por su banco, tal y como estableció en diciembre de 2016 el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Al desembolso que esto supondrá para las entidades, se suma un frente más: la sentencia del Tribunal Supremo que declara nulas las cláusulas que obligan al consumidor a asumir todos los gastos de formalización de una hipoteca. A lo largo de 2016, varias sentencias han forzado a los bancos a devolver ese dinero a sus clientes y se espera que la futura ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (que se aprobará en los próximos meses) clarifique qué pasará con este asunto y quién debe abonar esos gastos.

“La devolución de lo cobrado de más por las cláusulas suelo y de los gastos de formalización de las hipotecas tendrá un impacto importante en las cuentas de las entidades que, para compensarlo, tendrán que tomar varias medidas, como el encarecimiento del interés que cobrarán por las nuevas hipotecas o en endurecimiento de los criterios para conceder financiación para la compra de vivienda. Tampoco se puede descartar que traten de compensar este varapalo económico con una subida de las comisiones (tanto en las hipotecas como en otros productos bancarios), un aumento de la vinculación exigida en los préstamos hipotecarios o un prolongamiento de los intereses fijos de salida de las hipotecas variables.

“En este contexto, el consumidor debe extremar las precauciones antes de contratar una hipoteca y, ahora más que nunca, fijarse bien en la letra pequeña de cualquier oferta que pudiera parecer

atractiva. Para encontrar el préstamo que mejor se adapta a las necesidades del cliente, será esencial comparar ofertas y no fijarse solo en el diferencial que aplican: habrá que analizar los productos vinculados, las comisiones, el interés fijo de salida (y el plazo durante el cual se aplica) y cualquier cláusula que pudiera resultar extraña a ojos del consumidor”, explica la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.

NO TODO SON MALAS NOTICIAS PARA QUIENES CONTRATEN UNA HIPOTECA

Durante los próximos meses también habrá buenas noticias para quienes dispongan de una hipoteca o vayan a contratar una nueva. La aprobación de la ley reguladora del crédito inmobiliario (que previsiblemente determinará cómo se devuelven todos o parte de los gastos de formalización de las hipotecas) limitará las comisiones que el consumidor paga cuando devuelve anticipadamente parte de su deuda.

Actualmente, el 57% de las hipotecas variables aplica comisiones por amortización anticipada y, en todos esos casos, los bancos cobran el máximo permitido por ley²: un 0,5% de la cantidad devuelta durante los cinco primeros años de vida del préstamo, o un 0,25% durante el resto del plazo, lo que se traduce en una cantidad que puede superar los 500 euros de media, en función del momento en el que se realice el reintegro.

La nueva normativa sobre hipotecas reduce esas comisiones por amortización anticipada y tan solo dejará que los bancos elijan una de estas dos fórmulas:

- Aplicar una comisión máxima del 0,25% si la amortización se realiza durante los cinco primeros años de vida del préstamo y, a partir del sexto, no cobrar nada.
- Establecer una comisión máxima del 0,5% si el reembolso se produce durante los tres primeros años y, a partir del cuarto, no cobrar ningún cargo.

“Con las limitaciones que supondrá el cambio de normativa, un consumidor podrá ahorrar 138,6 euros de media en los costes de la amortización anticipada, un abaratamiento que podría llegar hasta los 491,9 euros, en función del momento en el que se produzca la devolución anticipada y de la fórmula elegida por su entidad para adaptarse a la nueva ley²”, detalla González.

Todo lo que debes analizar para elegir una buena hipoteca

1. Interés

En las hipotecas variables, el interés que habrá que pagar es el resultado de la suma de dos elementos: un índice de referencia (que normalmente suele ser el euríbor a un año) y un diferencial, es decir, un porcentaje establecido por cada entidad. Eso sí, también hay que tener en cuenta que la mayoría de los préstamos hipotecarios aplican un interés fijo de salida, que provocará que la cuota se encarezca durante los primeros meses.

2. Vinculación de productos

Todas las entidades requieren que el consumidor contrate varios productos extra para lograr un diferencial más bajo por su préstamo hipotecario. Es esencial analizar el coste que tendrán todos ellos y la capacidad que tendría el consumidor de poder asumir estos gastos en el largo plazo porque, en caso de no hacerlo, el diferencial de la hipoteca aumentará y, con ello, la cuota que paga cada mes.

3. Comisiones de apertura y estudio

Son los dos cargos que se pagan al comienzo de la vida de la hipoteca. La comisión de apertura se cobra por los trámites que realiza el banco para formalizar el préstamo y poner el dinero a disposición del consumidor, y normalmente suele ser un porcentaje sobre el dinero solicitado (entre el 0,5% y el 1%). Los costes de estudio, por su parte, tienen que ver con las gestiones que se realizan para analizar la solvencia del cliente y también se suelen cobrar como un porcentaje del dinero pedido.

4. Comisión de desistimiento

Se trata de un cargo que puede cobrar el banco por cancelar una hipoteca anticipadamente y sirve para compensarle por los intereses que dejará de cobrar. La normativa actual determina que esta comisión no puede ser superior al 0,5% durante los cinco primeros años de la hipoteca, o al 0,25% durante el resto del plazo.

5. Cláusulas

Se trata de disposiciones que alteran en funcionamiento habitual de una hipoteca. Entre las más conocidas están las “cláusulas suelo”, que fijan un tope mínimo para los intereses de una hipoteca e impiden que el consumidor se beneficie de las bajadas del euríbor.

6. Financiación

La mayor parte de las hipotecas solo ofrecen una cantidad que equivalga a un porcentaje del valor de tasación o de compraventa de la vivienda que se quiera adquirir. Lo habitual es que se tome como referencia el menor de estos dos valores y la mayor parte de los préstamos hipotecarios conceden en torno al 80%, aunque hay ofertas que pueden llegar al 100%.

7. Ingresos mínimos

En muchos casos, las entidades no se conforman con que el cliente tenga un trabajo estable y una situación financiera saneada. Para conceder una hipoteca, también se exige que se disponga de unos ingresos mínimos cada mes.

8. Plazo de amortización

Es el plazo que el usuario tendrá para devolver el dinero prestado. Lo más conveniente es optar por los plazos más cortos posibles, siempre que la economía familiar lo permita.

Las 10 mejores hipotecas variables del mercado en la actualidad

LAS MEJORES HIPOTECAS VARIABLES					
PRODUCTO	ENTIDAD	DIFERENCIAL	INTERÉS DE SALIDA	¿DURANTE CUÁNTO TIEMPO SE APLICA EL INTERÉS DE SALIDA? (meses)	¿CUÁNTOS PRODUCTOS O SERVICIOS VINCULADOS HAY QUE CONTRATAR?
Hipoteca Selecta	Liberbank	0,80%	1,75%	24	5
Hipoteca Variable	Kutxabank	0,90%	1,4%	12	5
Hipoteca Naranja	ING Direct	0,99%	NA	NA	3
Hipoteca Privilegium VIP (hasta el 80%)	Banco Mediolanum	0,99%	NA	NA	3
Hipoteca Santander	Banco Santander	0,99%	1,75%	24	5
Hipoteca Variable	BBVA	0,99%	1,75%	24	5
Hipoteca Ahora	Liberbank	0,99%	1,95%	18	5
Hipoteca Triodos	Triodos Bank	1,00%	NA	NA	7
Hipoteca Evolucionaria	Ibercaja	1,00%	1,45%	12	6
Hipoteca Bonificada	Oficina Directa	1,10%	NA	NA	3

Fuente: Kelisto.es con información de las entidades bancarias. Datos vigentes a 2 de enero. Para elaborar este 'top 10' solo se tienen en cuenta las ofertas de las entidades con oficinas en más de la mitad de las comunidades autónomas (salvo que permitan contratación online), que muestren información estandarizada en sus páginas web y que permitan financiar hasta un 80% del valor de tasación y/o compraventa de la vivienda. La tabla muestra la cuota que pagaría un usuario que solicitara una hipoteca por valor de 80.000 euros, cantidad que representaría el 80% del valor de compra de la vivienda, a un plazo de 25 años. Todas las hipotecas están referenciadas al euribor y muestran el diferencial mínimo que se aplicaría con la máxima vinculación exigida por cada entidad. Los criterios para ordenar las ofertas son: 1º Diferencial; 2º Interés de salida; 3º Comisiones; 4º Número de productos vinculados. ND: No disponible; NA: no aplica

Visítanos en www.kelisto.es

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 y lograr que las compañías sean más competitivas.

Kelisto.es 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
661 304 829 / 639 919 052 / 91 447 26 76 rrpp@kelisto.es	91 531 42 67 kelisto@cohnwolfe.com
Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones	Fernanda Ferrari Marta Velasco



FUENTES

1 Cálculo realizado por Kelisto.es con la información que ofrecen las entidades financieras en sus páginas web a 02/01/2017. Para realizar el cálculo del diferencial medio se han tenido en cuenta los datos de 40 préstamos hipotecarios a tipo variable.

2 Datos propios extraídos del informe "[LOS CONSUMIDORES PODRÁN AHORRAR HASTA 500 EUROS EN COMISIONES CON LA NUEVA NORMATIVA SOBRE HIPOTECAS](#)" publicado por Kelisto.es en septiembre de 2016. Metodología de cálculo en la sección "Fuentes" de dicho informe.

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 periodísticas, 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.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](#) 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.