

LAS HIPOTECAS SE ABARATAN HASTA UN 8% JUSTO ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO

- Desde que el Congreso aprobó la nueva ley hipotecaria, el interés de los préstamos fijos se ha reducido entre un 1,3% y un 7,9%, mientras que el de los variables ha caído un 1,4%¹
- Un consumidor que hubiera pedido una hipoteca en junio ahorraría casi 5.000 euros en intereses a lo largo de la vida de su préstamo, frente a uno que la hubiera solicitado en marzo, nada más aprobarse la nueva normativa²
- Las comunidades con un mayor margen de ahorro por el abaratamiento de las hipotecas serían Madrid y Baleares; en el extremo contrario se situarían Extremadura y Murcia³
- La nueva ley hipotecaria abaratará algunas comisiones y delimitará quiénes deben pagar los gastos de constitución, entre otras muchas novedades

Madrid, 14 de junio de 2019. La nueva ley de crédito inmobiliario introducirá, a partir del próximo lunes, nuevas normas y límites en el mercado hipotecario, algo que, según las previsiones del Banco de España⁴, debería encarecer el acceso a la financiación. Sin embargo, **desde la aprobación de la nueva norma** en el Congreso de los Diputados a finales de febrero⁵, la tendencia del mercado ha sido justo la contraria: **el interés de las hipotecas fijas** (que copan el 39,4% de las nuevas contrataciones⁶) **ha descendido hasta en un 8%**, mientras que el diferencial de las **variables** (60,6% del total⁶) se ha mantenido más estable, con una **ligera caída del 1,4%**¹, según un análisis realizado por Kelisto, la web del ahorro.

En lo que respecta las **hipotecas a tipo variable**, el diferencial medio que suman al euríbor ha caído un 1,4% desde que se aprobó la ley de crédito inmobiliario (de euríbor+1,07% en marzo a euríbor+1,06% en junio), una evolución muy similar a la registrada desde principios de año hasta ahora (-1,6%). Eso sí, la rebaja se cuadruplica cuando se comparan los niveles actuales con los del mismo mes del año anterior (-4,8%)¹.

En las **hipotecas fijas**, la bajada en el interés que cobran ha sido aún más pronunciada, aunque con una particularidad: las rebajas han sido más acusadas en las ofertas con plazos de devolución más largos, algo que no resulta extraño si se tiene en cuenta que el período medio de las hipotecas que se contratan en España es de 23 años y que, por tanto, las ofertas de entre 20 y 30 años son las más contratadas¹. Así, el interés de las hipotecas fijas a 30 años ha caído un 7,9% desde la aprobación de la nueva ley hipotecaria; en las que tienen un plazo de 25 años, un 4,6%; y en las que llegan a los 20 años, un 3,7%. Por el contrario, en las ofertas a 15 años, la bajada solo ha llegado al 1,3%, y en las diseñadas para 10 años, incluso, han subido (+0,5%)¹.

“En la práctica, un consumidor que pidiera en junio una hipoteca media (125.341 euros), a tipo fijo y a 30 años, pagaría una cuota mensual de 488,76 euros, frente a los 502,45 euros que hubiera tenido que abonar si la hubiese contratado en marzo. Esto no solo supondrá un importante ahorro en su cuota cada año (desembolsará 164,28 euros menos), sino que también implicará un recorte muy importante en los intereses que deberá abonar a su banco: pagará 4.928,56 euros menos, lo que supone una rebaja del 8,9%². La situación, además, será muy distinta dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se encuentre: Madrid se sitúa a la cabeza, con un ahorro de 228,48 al año en la

cuota (y 6.851,33 euros menos en intereses), mientras que Extremadura es la región donde el ahorro será menor (103,56 euros menos al año y 3.107,59 euros menos en intereses)³⁷, explica la redactora jefe de Kelisto, Estefanía González.

	EVOLUCIÓN DEL INTERÉS DE LAS HIPOTECAS					
	VARIABLES (diferencial en %)	FIJAS A 10 AÑOS (en %)	FIJAS A 15 AÑOS (en %)	FIJAS A 20 AÑOS (en %)	FIJAS A 25 AÑOS (en %)	FIJAS A 30 AÑOS (en %)
JUNIO 2019	1,06	1,93	2,01	2,18	2,33	2,40
MARZO 2019 (aprobación Ley Hipotecaria)	1,07	1,92	2,03	2,26	2,44	2,61
ENERO 2019	1,08	1,97	2,09	2,35	2,52	2,57
JUNIO 2018	1,11	1,98	2,12	2,32	2,50	2,70
EVOLUCIÓN JUNIO-MARZO 2019 (%)	-1,4	0,5	-1,3	-3,7	-4,6	-7,9
EVOLUCIÓN JUNIO-ENERO 2019 (%)	-1,6	-1,8	-3,9	-7,4	-7,6	-6,8
EVOLUCIÓN JUNIO 2019-JUNIO 2018 (%)	-4,8	-2,4	-5,3	-5,9	-7,1	-11,1

Fuente: Kelisto a 12 de junio de 2019. Tabla elaborada con datos propios extraídos a partir de la información de las páginas web de las entidades financieras (más detalles en Anexo).

¿CUÁNTO SE HAN ABARATADO LAS HIPOTECAS DESDE LA APROBACIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA?

CC.AA	Importe medio por hipoteca (€)	CUOTA MEDIA ANUAL HIPOTECA FIJA a 30 años en JUNIO 2019 (€)	CUOTA MEDIA ANUAL HIPOTECA FIJA a 30 años en MARZO 2019 (€)	DIFERENCIA (€)	TOTAL INTERESES CON HIPOTECA FIJA a 30 años en JUNIO 2019 (€)	TOTAL INTERESES CON HIPOTECA FIJA a 30 años en MARZO 2019 (€)	DIFERENCIA (€)
Madrid, Comunidad de	174.265	8.154,36	8.382,84	-228,48	70.366,30	77.217,63	-6.851,33
Baleares, Illes	154.664	7.237,20	7.439,88	-202,68	62.451,44	68.533,31	-6.081,87
Cataluña	148.859	6.965,52	7.160,64	-195,12	60.108,01	65.961,24	-5.853,23
País Vasco	144.128	6.744,12	6.933,12	-189,00	58.197,98	63.863,94	-5.665,96
Melilla	126.842	5.935,32	6.101,52	-166,20	51.217,27	56.205,70	-4.988,43
Navarra, Comunidad Foral de	117.977	5.520,48	5.675,16	-154,68	47.638,02	52.276,13	-4.638,11
Andalucía	107.775	5.043,12	5.184,36	-141,24	43.517,98	47.759,21	-4.241,23
Galicia	97.466	4.560,72	4.688,52	-127,80	39.355,71	43.187,25	-3.831,54
Cantabria	96.144	4.498,92	4.624,92	-126,00	38.821,13	42.601,69	-3.780,56
Ceuta	95.111	4.450,56	4.575,24	-124,68	38.404,33	42.143,77	-3.739,44
Aragón	92.726	4.338,96	4.460,40	-121,44	37.441,37	41.088,67	-3.647,30
Asturias, Principado de	92.356	4.321,56	4.442,64	-121,08	37.293,07	40.924,07	-3.631,00
Castilla - La Mancha	90.459	4.232,88	4.351,44	-118,56	36.525,76	40.082,77	-3.557,01
Rioja, La	90.279	4.224,48	4.342,80	-118,32	36.452,94	40.002,67	-3.549,73
Castilla y León	89.507	4.188,24	4.305,60	-117,36	36.142,68	39.661,53	-3.518,85
Comunitat Valenciana	89.344	4.180,68	4.297,80	-117,12	36.075,99	39.588,80	-3.512,81
Canarias	86.630	4.053,72	4.167,24	-113,52	34.979,53	38.386,23	-3.406,70
Murcia, Región de	83.969	3.929,16	4.039,20	-110,04	33.905,66	37.207,69	-3.302,03
Extremadura	79.024	3.697,80	3.801,36	-103,56	31.908,60	35.016,19	-3.107,59
Total Nacional	125.341	5.865,12	6.029,40	-164,28	50.610,74	55.539,30	-4.928,56

Fuente: Kelisto.es a 12 de junio de 2019. El importe medio de las hipotecas se ha extraído de la estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (INE) de marzo 2019 (últimos datos disponibles). El interés medio aplicado por las hipotecas en marzo y junio se ha calculado a partir de datos propios extraídos de las páginas web de las entidades (más detalles en Anexo y en Fuentes y Metodología).

¿QUÉ HA OCURRIDO CON LAS COMISIONES, LA VINCULACIÓN Y LOS TIPOS FIJOS DE SALIDA?

El interés es el factor que más peso tiene a la hora de determinar el coste de una hipoteca, aunque existen otros gastos que no hay que perder de vista a la hora de pedir financiación para la compra de una vivienda, como sucede con las comisiones o con la vinculación requerida por la mayoría de las ofertas. En esos elementos, precisamente, es donde la evolución de las ofertas ha sido más dispar: por ejemplo, el **interés fijo inicial que cobran las hipotecas variables** durante sus primeros meses se ha encarecido un 8% desde la aprobación de la ley hipotecaria, aunque si echamos la vista atrás, la subida es aún mayor: desde enero, ha crecido un 13% y, desde junio de 2018, un 16,3%¹.

“En este caso, la subida no solo se justifica por la nueva normativa hipotecaria: en un contexto en el que el euríbor continúa en valores negativos - y con pocos visos de cambio de tendencia-, las entidades aprovechan este tipo fijo de salida para, durante unos meses, asegurarse de que el tipo que podrán cobrar a sus clientes será considerablemente más caro que el que abonarán después. Esto explica que, además de encarecer el tipo fijo de salida, los bancos también hayan aumentado el plazo durante el cual se aplica: desde marzo ha pasado de 13,5 meses a 13,8 meses (+1,9%), aunque si echamos la vista atrás a junio de 2018, el aumento ha sido del 8%¹”, subraya González.

EVOLUCIÓN DEL INTERÉS FIJO DE SALIDA DE LAS HIPOTECAS VARIABLES		
	INTERÉS FIJO DE SALIDA (%)	% DE OFERTAS QUE COBRA INTERÉS DE SALIDA
JUNIO 2019	1,9	100
MARZO 2019 (aprobación Ley Hipotecaria)	1,7	100
ENERO 2019	1,7	100
JUNIO 2018	1,6	94
EVOLUCIÓN JUNIO-MARZO 2019 (%)	7,9	0,0
EVOLUCIÓN JUNIO-ENERO 2019 (%)	12,9	0,0
EVOLUCIÓN JUNIO 2019-JUNIO 2018 (%)	16,3	6,4

Fuente: Kelisto.es a 12 de junio de 2019. Tabla elaborada con datos propios extraídos a partir de la información de las páginas web de las entidades financieras (más detalles en Anexo).

En lo que respecta a las comisiones, el comportamiento ha sido muy distinto dependiendo del tipo de hipoteca del que se trate. Por ejemplo, la **comisión de apertura** media que aplican las hipotecas variables **ha bajado un 24,2% desde marzo**. En cambio, **en las hipotecas a tipo fijo se ha incrementado entre un 20% y un 33,3%** dependiendo del plazo de devolución, con una excepción: las hipotecas fijas a 10 años, en las que ha bajado un 2,5%¹.

EVOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE APERTURA DE LAS HIPOTECAS VARIABLES Y FIJAS						
	VARIABLES (en %)	FIJAS A 10 AÑOS (en %)	FIJAS A 15 AÑOS (en %)	FIJAS A 20 AÑOS (en %)	FIJAS A 25 AÑOS (en %)	FIJAS A 30 AÑOS (en %)
JUNIO 2019	0,7	0,98	0,98	1,00	0,98	1,00
MARZO 2019 (aprobación Ley Hipotecaria)	0,9	1,00	0,75	0,83	0,75	0,75
ENERO 2019	0,6	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
JUNIO 2018	0,8	0,83	0,76	0,76	0,76	0,81
EVOLUCIÓN JUNIO-MARZO 2019 (%)	-24,2	-2,5	30,0	20,0	30,0	33,3
EVOLUCIÓN JUNIO-ENERO 2019 (%)	4,0	30,0	30,0	33,3	30,0	33,3
EVOLUCIÓN JUNIO 2019-JUNIO 2018 (%)	-19,3	17,5	29,0	32,4	29,0	23,1

Fuente: Kelisto.es a 12 de junio de 2019. Tabla elaborada con datos propios extraídos a partir de la información de las páginas web de las entidades financieras (más detalles en Anexo).

“La buena noticia es que, tanto en las hipotecas fijas como en las variables, se ha reducido considerablemente el porcentaje de ofertas que cobran comisión de apertura: en las primeras, dependiendo del plazo, la caída ha oscilado entre el 23,8% y el 46% desde el mes de marzo; en las segundas, el porcentaje de ofertas que ha eliminado este cargo ha descendido un 26,2%¹”, puntualiza González.

	EVOLUCIÓN DEL % DE HIPOTECAS QUE COBRAN COMISIÓN DE APERTURA					
	VARIABLES (en %)	FIJAS A 10 AÑOS (en %)	FIJAS A 15 AÑOS (en %)	FIJAS A 20 AÑOS (en %)	FIJAS A 25 AÑOS (en %)	FIJAS A 30 AÑOS (en %)
JUNIO 2019	16,7	9,5	9,5	9,5	9,1	9,5
MARZO 2019 (aprobación Ley Hipotecaria)	22,6	17,6	12,5	17,6	11,8	12,5
ENERO 2019	33,3	38,5	38,5	38,5	38,5	38,5
JUNIO 2018	54,5	62,5	60,0	64,3	69,2	66,7
EVOLUCIÓN JUNIO-MARZO 2019 (%)	-26,2	-46,0	-23,8	-46,0	-22,7	-23,8
EVOLUCIÓN JUNIO-ENERO 2019 (%)	-50,0	-75,2	-75,2	-75,2	-76,4	-75,2
EVOLUCIÓN JUNIO 2019-JUNIO 2018 (%)	-69,4	-84,8	-84,1	-85,2	-86,9	-85,7

Fuente: Kelisto.es a 12 de junio de 2019. Tabla elaborada con datos propios extraídos a partir de la información de las páginas web de las entidades financieras (más detalles en Anexo).

En lo relativo a la **vinculación** que exigen las entidades para poder acceder a sus hipotecas en las condiciones más ventajosas, la situación no ha variado significativamente desde la aprobación de la nueva ley hipotecaria. **Los requisitos más frecuentes siguen siendo domiciliar la nómina, contratar un seguro de vida y uno de hogar** y, desde el pasado mes de marzo, el requerimiento que ha aumentado entre la oferta, por ejemplo, a tipo variable es la domiciliación de recibos: desde entonces, el porcentaje de ofertas con este requisito ha crecido un 47,6%¹.

“Algunos de los cambios que traerá la nueva ley hipotecaria –en especial, el hecho de que los bancos tengan que asumir la mayor parte de los gastos de formalización de los préstamos y los nuevos límites a las comisiones por amortización anticipada- hacen pensar que, en los próximos meses sí podríamos ver encarecimientos en las ofertas, tanto a tipo fijo como variable. Sin embargo, cambios serán muy paulatinos, ya que, en un momento en el que el mercado crece a buen ritmo, ningún banco querrá empeorar considerablemente su oferta en favor de sus competidores.

“Por otro lado, los movimientos serán muy distintos en función del tipo de hipoteca. Mientras que en las de tipo variable sí podríamos ver ciertos movimientos al alza, es más que probable que las de tipo fijo se mantengan con precios similares a los actuales. No hay que olvidar que nos encontramos en un momento especialmente ventajoso para quienes opten por el tipo fijo, con ofertas puntuales con las que, incluso, se pueden conseguir préstamos fijos a 30 años por menos de un 2%, cifras que nunca antes se habían visto en el mercado nacional”, precisa González.

¿QUÉ CAMBIA CON LA NUEVA LEY HIPOTECARIA?

La nueva ley hipotecaria supondrá cambios importantes para un buen número de aspectos que afectan a quienes deseen pedir una [hipoteca](#), a quienes ya tengan una y a los bancos que concedan este tipo de préstamos.

PRINCIPALES CAMBIOS DE LA NUEVA LEY HIPOTECARIA

	ANTES DE LA NUEVA LEY HIPOTECARIA	DESPUES DE LA NUEVA LEY HIPOTECARIA
COMISIÓN DE APERTURA	Los bancos podían cobrar esta comisión y, además, una de estudio.	Los bancos solo podrán cobrar esta comisión.
COMISIÓN DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	Un 0,5% durante los 5 primeros años. Un 0,25% durante el resto.	Se pueden aplicar dos fórmulas: 1) Durante los cinco primeros años de vida de la hipoteca, el límite a aplicar será del 0,15%. 2) Durante los tres primeros años, el tope estará en el 0,25%.
COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS	No existían límites.	Se limita a: un 2% durante los 10 primeros años; un 1,5% a partir del undécimo año.
CAMBIO DE HIPOTECA VARIABLE A FIJA	La comisión de novación no estaba limitada.	La comisión de novación solo se podrá cobrar durante los 3 primeros años, con un límite del 0,15%.
PRODUCTOS VINCULADOS	Sin regulación.	Solo se permiten las ventas combinadas (en las que los productos se ofrecen por separado).
GASTOS DE LAS HIPOTECAS	Sin regulación, salvo el impuesto de las hipotecas (que lo paga el banco).	Cliente: tasación Banco: gestoría, notario, registro e impuesto de las hipotecas.
INFORMACIÓN OBLIGATORIA ANTES DE CONTRATAR UNA HIPOTECA	1) Ficha de Información Precontractual (FIPRE). 2) La Ficha de Información Personalizada (FIPER).	1) Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN). 2) Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE). 3) Documento de simulaciones de cuotas. 4) Copia del proyecto del contrato. 5) Información sobre el reparto de los gastos. 6) Condiciones de las garantías de los seguros exigidos. 7) Información sobre el asesoramiento gratuito del notario.
CLÁUSULAS SUELO	Sin regulación.	No se podrán fijar límites a la baja en las hipotecas variables.
CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO	Cuando se dejan de pagar tres cuotas.	Deben cumplirse 3 requisitos: 1) Que el cliente haya dejado de pagar la hipoteca. 2) Que la cuantía que sumen las cuotas que no haya pagado equivalgan, como mínimo: al 3% del capital que le prestó el banco (o 12 cuotas), si se ha dejado de pagar durante la primera mitad de la duración de la hipoteca, o al 7% del capital prestado por la entidad (o 15 cuotas), si se ha dejado de pagar durante la segunda mitad de la duración de la hipoteca. 3) Que el banco haya pedido al cliente que pague su deuda, le haya concedido un plazo de un mes para hacerlo y le haya informado de que, en caso de no hacerlo, se activará la cláusula de vencimiento anticipado.
INTERESES DE DEMORA	Limitados al triple del interés legal del dinero.	Limitados al interés que pagar el consumidor más tres puntos porcentuales.
SUBROGACIÓN	Si tu banco te hacía una contraoferta mejor, tenías que quedarte.	El cliente es quien decide.

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	Burson Cohn & Wolfe
<p>91 447 26 76/ 661 304 829</p> <p>rrpp@kelisto.es</p> <p>Estefanía González, redactora jefe</p> <p>Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones</p>	<p>91 384 67 21</p> <p>kelisto@cohnwolfe.com</p> <p>Sara Parra</p> <p>Marta Velasco</p>



FUENTES Y METODOLOGÍA:

1 Datos de Kelisto.es a 12/06/2019 obtenidos a partir de la información publicada en las páginas web de las entidades bancarias. No se han incluido aquellas ofertas que, pese a aparecer en las páginas web de las entidades no disponían de información del interés o diferencial aplicado. Más detalles sobre las ofertas analizadas para el cálculo de las medias en el Anexo.

2 Cálculos propios a partir del importe medio de una hipoteca en España (125.341 euros, según la Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística-datos de marzo de 2019, últimos datos disponibles a cierre de este análisis). Se ha usado como referencia una hipoteca fija a 30 años por tratarse del tipo de hipoteca que ha registrado una mayor rebaja desde la aprobación de la ley hipotecaria en el congreso (marzo 2019) hasta la actualidad (junio 2019). Los datos del interés medio de una hipoteca fija a 30 años se han calculado teniendo en cuenta las cifras de la Fuente 1.

3 Para calcular las cifras por Comunidades Autónomas se ha seguido la metodología de la Fuente 2, pero con los datos autonómicos del importe medio de una hipoteca que ofrece la Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (datos de marzo de 2019, últimos datos disponibles a cierre de este análisis).

4 "Informe trimestral de la economía española" del primer trimestre de 2019 del Banco de España

5 La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario fue aprobada por el Congreso de los Diputados el 21 de febrero de 2019.

6 Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (datos de marzo de 2019, últimos datos disponibles a cierre de este análisis).

Sobre Kelisto

Kelisto 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 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.