

MÁS DE 8 MILLONES DE FAMILIAS NO PUEDEN ACCEDER A LA MAYORÍA DE LAS HIPOTECAS

- El 61% de las hipotecas exige que el consumidor disponga de unos ingresos mínimos de 1.917 euros de media¹
- 8,2 millones de familias en España ingresan menos de 1.500 euros netos al mes², lo que cierra su acceso a la mayor parte de las hipotecas
- Entre las hipotecas que exigen un sueldo mínimo, las hay con requisitos distintos en función al número de titulares (1.917 euros de media al mes si es uno o 2.333 euros si son dos) o con un mismo mínimo para todos los casos (2.068 euros de media al mes)¹
- Las hipotecas con los diferenciales más bajos del mercado son aún más exigentes que la media: requieren unos ingresos mínimos de 2.000 euros para su contratación³, lo que deja sin acceso a estas ofertas a más de 11,2 millones de familias²

Madrid, 23 de febrero de 2017. Los ingresos que exige la banca para contratar una hipoteca cierran la puerta de la financiación a millones de hogares en España. Según un análisis realizado por **web del ahorro Kelisto.es**, al menos 8,2 millones de hogares no ganan lo suficiente para acceder a la mayoría de los préstamos (61%) que comercializan los bancos², que requieren unos ingresos mínimos de 1.917 euros de media al mes para su contratación¹. La situación se agrava aún más en el caso de las hipotecas que aplican los intereses más económicos: para acceder a ellas, las entidades exigen unas ganancias mínimas mensuales de 2.000 euros³ de media, lo que provoca que 11,2 millones de hogares no puedan contratarlas².

La recuperación del mercado hipotecario se hizo patente a mediados de 2014. A partir de ese momento, el número de hipotecas sobre viviendas volvió a la senda del crecimiento, con aumentos interanuales de más de dos dígitos todos los meses, a excepción de octubre de 2015 y julio y agosto de 2016. Ahora bien, las cifras continúan lejos de las registradas antes de la crisis: hace una década, el número de hipotecas concedidas al mes alcanzaba los 111.523, con un importe medio por hipoteca de 143.405,06 euros. A día de hoy, el número de hipotecas concedidas se sitúa en 25.413 (un 77,2% menos), con un importe medio de 109.784,99 euros (23,4% menos)⁴.

“Entre los motivos que explican esas diferencias se encuentra la situación de los propios consumidores. En los últimos 10 años, la tasa de paro ha pasado del 8,26% al 18,63% de la población activa y el número de hogares sin ingresos se ha duplicado, al pasar de 358.400 a 629.700⁵. Por su parte, el salario más frecuente se ha mantenido sin cambios en la última década teniendo en cuenta la evolución de los precios durante ese mismo período: el salario más habitual ha pasado de 13.504,14 euros brutos al año (1.125,35 euros al mes) a 16.490,8 euros (1.374,23 euros/mes), lo que supone un avance del 22,1%⁶, el mismo incremento que ha experimentado el IPC durante dicho período⁷. En este contexto de degradación de la situación financiera del consumidor, la banca impone elevadas exigencias para acceder a los préstamos que oferta, sobre todo en lo relacionado con los productos vinculados y los ingresos mínimos”, explica la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.

En lo que respecta a la vinculación que exigen los bancos, todas las entidades (sin excepción) requieren que el cliente contrate varios productos extra si quiere acceder al préstamo en las mejores condiciones posibles. De media, los bancos exigen que se contraten cuatro productos vinculados, aunque se pueden encontrar ofertas que solo piden hacerse con dos, y otras que requieren un total de seis. En lo que prácticamente todas coinciden es en una cosa: el 95,6% condiciona la contratación a que el consumidor domicilie su nómina¹.

“Precisamente, esa nómina que habrá que domiciliar se convierte en una barrera para cliente, ya que muchos bancos no se conforman con cualquier salario. El 61% de las hipotecas exige que el usuario garantice que tiene unos ingresos mínimos determinados, sin importar cuál sea su situación financiera global: es decir, por muy saneada que esté su economía doméstica, si no alcanza un determinado nivel de ingresos al mes¹, no podrá acceder a financiación para la compra de una vivienda”, destaca González.

Más de 1.917 euros al mes para poder acceder a una hipoteca

Entre las hipotecas que requieren que el consumidor tenga unos ingresos mínimos determinados, hay dos tipos: las que imponen unos ingresos mínimos (de media, 2.068 euros) independientemente de si la hipoteca es contratada por una o dos personas, y las que distinguen entre los ingresos mínimos que se piden en función de si la hipoteca la pide una sola persona (1.917 euros al mes de media) o varias (2.333 euros de media)¹.

Estas exigencias cierran el acceso a la financiación, al menos, a 8,2 millones de familias españolas que ingresan menos de 1.500 euros cada mes. Si solo se toma como referencia los ingresos exigidos por los bancos sin tener en cuenta el número de hipotecados (2.068 euros al mes) o los requeridos cuando son dos personas las que figuran en el contrato (2.333 euros), la cifra supera con creces los 11 millones de hogares, más de la mitad del total de los hogares en nuestro país².

NIVEL DE INGRESOS DE LOS HOGARES ESPAÑOLES		
HOGARES SIN INGRESOS		
Tramos de ingresos	Número de hogares	% que representan sobre el total de la categoría
0	629.700,00	100
HOGARES CON INGRESOS		
Tramos de ingresos	Número de hogares	% que representan sobre el total de la categoría
Hasta 499 euros	828.550,88	4,64
De 500 a 999 euros	3.423.129,39	19,17
De 1.000 a 1.499 euros	3.908.831,63	21,89
De 1.500 a 1.999 euros	3.026.710,65	16,95
De 2.000 a 2.499 euros	2.398.154,81	13,43
De 2.500 a 2.999 euros	1.746.385,26	9,78
De 3.000 a 4.999 euros	2.051.734,83	11,49
5.000 euros o más	473.202,55	2,65
TOTAL	17.856.700,00 hogares	
TOTAL GLOBAL	18.486.400,00 hogares	

Fuente: Encuesta de Población Activa IV trimestre de 2016 y Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) de 2015 (últimos datos disponibles). Ver más detalles en “Fuentes”.

Las hipotecas más baratas, aún más exigentes en cuanto al salario mínimo

No disponer de unos ingresos no solo dificulta el acceso a una hipoteca, sino que obliga a pagar más intereses si se llega a obtener financiación. Entre las 10 hipotecas más baratas del mercado, solo dos ofertas no requieren un salario mínimo para poder contratarlas. Entre las que sí lo hacen, las exigencias de sueldo aún más elevadas que en el global del mercado³.

Las que imponen unos ingresos mínimos, independientemente de si la hipoteca es contratada por una o por dos personas requieren que, de media, se dispongan de unos ingresos de 2.186 euros al mes³, lo que deja fuera a, al menos, 11,2 millones de familias². Las que distinguen entre los ingresos mínimos que se piden en función del número de titulares requieren que se gane, de media, 2.000 euros si se trata de una persona, o 3.000 euros si son dos³: esto dejaría fuera a 11,2 y 15,3 millones de hogares, respectivamente².

“El hecho de que muchos consumidores no puedan acceder a las ofertas más atractivas obliga, lógicamente, a pagar más intereses por aplazar la compra de una vivienda, pero ese no es el único problema: la limitación de la oferta dificulta que el consumidor pueda comparar y, de esa forma, dar con un buen producto en relación a cuestiones como las comisiones o la vinculación exigida, que pueden suponer un desembolso económico muy importante”, afirma González.

Así, para una hipoteca media en España (109.785 euros a 22 años), un consumidor que pudiera acceder a las mejores hipotecas del mercado empezaría pagando un interés medio del 0,99%³, lo que se traduciría en una cuota mensual de 462,95 euros. En cambio, si tuviera que optar solo por las hipotecas disponibles para mileuristas¹, la situación sería distinta.

Una sola persona que ganara mil euros al mes solo tendría acceso directo a tres hipotecas, que aplican un interés medio del 1,15%, un 16,16% más que el interés de las ofertas más baratas del mercado. Esto se traduciría en una cuota de 470,87 euros al mes (un 1,7% más que con las hipotecas más baratas, o un total de 2.090,88 euros más a lo largo de toda la vida del préstamo)¹.

En caso de que dos personas que ganaran 1.000 euros (cada una) quisieran acceder a una hipoteca, tendrían a su disposición 14 ofertas, con un interés medio del 1,19%, un 20,20% más que con las promociones más económicas. Esto se traduciría en una cuota de 472,86 euros al mes, un 2,14% más que con las ofertas más económicas, o un total de 2.616,24 euros más a lo largo de la vida del préstamo¹.

¿Cuánto se paga al mes por una hipoteca...?						
	Interés (diferencial +euríbor al 0%)	Cuota mensual (en €)	Cuánto se paga de más con respecto a las mejores hipotecas...			
			AL MES (€)	AL AÑO (€)	EN TODA LA VIDA DE UNA HIPOTECA (€ EN 22 AÑOS)	EN %
... Con el diferencial medio	1,17	471,87	8,92	107,04	2354,88	1,93
... Con el diferencial de las hipotecas válidas para un mileurista	1,15	470,87	7,92	95,04	2090,88	1,71
... Con el diferencial de las hipotecas válidas para dos mileuristas	1,19	472,86	9,91	118,92	2616,24	2,14
... Con el diferencial de las mejores hipotecas	0,99	462,95				

Fuentes: importe medio de una hipoteca en noviembre de 2016 (109.785 euros a 22 años según el INE) y un euríbor al 0%. Ver más detalle en "Fuentes"

Visítanos en 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	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 304 829 rrpp@kelisto.es	91 531 42 67 / 636 43 83 36 kelisto@cohnwolfe.com
Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones	Fernanda Ferrari Marta Velasco

FUENTES:

1 Análisis de Kelisto.es a 17/02/2017 a partir de los datos mostrados por las entidades financieras en sus páginas web. En total, se han analizado 46 hipotecas de las que 28 exigen unos ingresos mínimos (el 61% del total). De media, estas hipotecas exigen unos ingresos mínimos que varían en función del criterio que usen: si aplican un mismo baremo salarial, independientemente del número de personas que figuren como titulares, la cifra mínima es de 2.068 euros al mes; si aplican baremos distintos, el mínimo es de 1.917 euros para un solo titular y 2.333 euros para dos titulares.

2 Para obtener el número de hogares según sus ingresos se parte de los datos de hogares con ingresos y sin ingresos del último dato disponible de la EPA a cierre de análisis (IV trimestre de 2016). Una vez conocido el número de hogares con ingresos, se aplican los porcentajes de hogares según nivel salarial de la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE (2015, últimos datos disponibles) para obtener el número de familias según el rango de ingresos.

3 El top 10 de las hipotecas (Ver "Las Mejores Hipotecas" en ANEXO) más baratas del mercado se elabora con información de las páginas web de las entidades bancarias a 17/02/2017. 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 euríbor 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.

4 Estadística de hipotecas del INE, con los últimos datos disponibles (noviembre 2016)

5 Encuesta de Población Activa (comparativa IV trimestre de 2016 y IV trimestre de 2006)

6 Encuesta de Estructura Salarial (comparativa del último dato disponible, correspondiente a 2014, con el dato de 2004)

7 Evolución del IPC de diciembre de 2014 respecto a diciembre de 2004

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 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.