

LA CUOTA DE UNA HIPOTECA AUMENTARÍA UN 63% SI EL EURÍBOR VOLVIERA A MÁXIMOS HISTÓRICOS

- La mensualidad de un préstamo hipotecario medio pasaría de los 490,4 euros actuales a 799,97 euros si el euríbor volviera a máximos (5,393%), lo que supondría un aumento del 63%¹
- Con solo situarse en el 1%, el ascenso del euríbor provocaría que la cuota hipotecaria aumentara, de media, un 10,5%²
- Las comunidades autónomas en las que más impactaría la vuelta del euríbor a máximos serían Madrid (con una subida de 4.921,56 euros al año) y País Vasco (4.866,36 euros)³
- Por primera vez en la historia, el euríbor a 12 meses cierra un mes en negativo: terminó febrero en el -0,008 %⁴, lo que permitirá un ahorro medio en la cuota de una hipoteca de 161 euros al año⁵

Madrid, 1 de marzo de 2016. El euríbor ha registrado por primera vez en su historia valores negativos, un hito que supone una buena noticia para quienes ya tuvieran una hipoteca, pero que obliga a extremar las precauciones a quienes contraten un nuevo préstamo. Según un análisis de la web del ahorro Kelisto.es, si el índice que utilizan como referencia la mayoría de los préstamos hipotecarios variables en España volviera a máximos históricos (5,393%), la cuota mensual que abona un consumidor subiría, de media, 309,57 euros, lo que equivaldría a un encarecimiento del 63%¹.

Los datos publicados hoy por el Banco de España confirman que el euríbor a 12 meses ha cerrado el mes de febrero en el -0,008%, la primera vez en su historia que alcanza valores negativos. Este hecho tendrá importantes consecuencias sobre la cuota que pagan miles de hipotecados en España, dado que este índice se utiliza para calcular el interés que se abona en la mayoría de los préstamos de tipo variable, que constituyen el 90,2% del total⁶.

“Salvo que se produjeran cambios en la política monetaria del Banco Central Europeo o que se modificaran las expectativas de inflación en la Eurozona, todo apunta a que el euríbor permanecerá en niveles mínimos durante los próximos años. Ahora bien, no hay que olvidar que la vida media de una hipoteca en España ronda los 20 años⁷ y que durante un período tan prologado de tiempo pueden pasar muchas cosas. De hecho, desde su creación en 1999, el euríbor ha superado la barrera del 5% en dos ocasiones”, apunta la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.

Para quienes ya tuvieran contratada una hipoteca, la bajada del euríbor hasta el -0,008% supondrá una rebaja en su cuota mensual: los consumidores que revisen en marzo el interés de su préstamo verán cómo, de media, su mensualidad pasa de 503,82 euros a 490,4 euros, **lo que representa un ahorro de 13,42 euros al mes y 161,04 euros al año (un 2,74% menos)**⁵.

Ahora bien, quienes contraten una hipoteca a día de hoy deben saber que el histórico descenso del euríbor puede actuar como un arma de doble filo. Por un lado, les permitirá empezar a pagar cuotas muy bajas por su préstamo pero, por otro, les obligará a hacer muchos cálculos si quieren evitar problemas en el futuro.

En la práctica, quienes firmaran a día de hoy una hipoteca media de 107.880 euros a 21 años, con un 1,33% de interés, comenzarían abonando una cuota mensual de 490,4 euros, es decir, 5.884,8 euros al año. Sin embargo, si el euríbor empezara a subir, el coste de su hipoteca se dispararía: si el índice volviera al último nivel positivo que se ha registrado (0,042%, en enero), tendrían que pagar 29,64 euros más al año (un 0,50% más); si ascendiera al 1%, 616,08 euros más al año (+10,47%); si llegara al 3%, 1.945,80 euros más al año (+33,06%); y si regresara a máximo del 5,393% registrado en 2008, 3.714,84 euros más al año (+63,13%)⁸.

La situación sería aún peor para quienes contrataran una hipoteca con el diferencial más alto del mercado (un 2,5%). En este caso, si el índice regresara al último valor positivo registrado, la cuota anual crecería en 31,80 euros (+0,48%); si avanzara hasta el 1%, en 659,52 euros (+9,9%); si alcanzara el 3%, en 2.071,20 euros (+31,37%); y si subiera hasta máximos históricos, en 3.929,4 euros (+59,52%)⁸.

Algo menos negativos serían los efectos de aquellos que hubieran optado por una hipoteca con el diferencial más económico que se oferta a día de hoy (un 0,90%). En este caso, el regreso del euríbor al último nivel positivo alcanzado se traduciría en un encarecimiento de 28,80 euros al año (+0,51%); la llegada al 1%, de 600 euros al año (+10,65%); la subida al 3%, de 1.898,64 euros al año (+33,7%); y la vuelta a máximos, de 3.633,72 euros al año (+64,5%)⁸.

¿QUÉ PASARÍA CON UNA HIPOTECA MEDIA* SI EL EURÍBOR VOLVIERA A SUBIR?				
		Hipoteca con diferencial mínimo (0,90%)	Hipoteca con diferencial medio (1,33%)	Hipoteca con diferencial máximo (2,5%)
Cuota mensual (€) con el euríbor actual (-0,007%)		469,50	490,40	550,16
Cuota mensual (€) con el euríbor en...	0,042% (último valor positivo: enero)	471,90	492,87	552,81
	1%	519,50	541,74	605,12
	3%	627,72	652,55	722,76
	5,393% (máximo histórico)	772,31	799,97	877,61
Cuánto subiría al mes (en €)	0,042% (último valor positivo: enero)	2,40	2,47	2,65
	1%	50,00	51,34	54,96
	3%	158,22	162,15	172,60
	5,393% (máximo histórico)	302,81	309,57	327,45
Cuánto subiría al año (en €)	0,042% (último valor positivo: enero)	28,80	29,64	31,80
	1%	600,00	616,08	659,52
	3%	1898,64	1945,80	2071,20
	5,393% (máximo histórico)	3633,72	3714,84	3929,40
Cuánto subiría (en %)	0,042% (último valor positivo: enero)	0,51	0,50	0,48
	1%	10,65	10,47	9,99
	3%	33,70	33,06	31,37
	5,393% (máximo histórico)	64,50	63,13	59,52

Fuente: Kelisto.es a 29/02/2016. *El importe medio de una hipoteca en España es de 107.880 euros, a devolver en 21 años, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de diciembre de 2015 (últimos datos disponibles). El diferencial mínimo se corresponde al de la hipoteca más barata para una compra de vivienda a un plazo de hasta 30 años y préstamo del 80%, a 26/02/2016 (Hipoteca Kutxabank); el diferencial medio se corresponde a la media calculada a partir de más de una treintena de ofertas disponibles en el mercado (datos propios); el diferencial máximo es el correspondiente a la hipoteca más cara del mercado a 26/02/2016 según datos de Kelisto (Hipoteca Tranquilidad de Ibercaja). Para calcular el valor "doble del actual" del euríbor se ha tenido en cuenta el último valor mensual del euríbor a 12 meses disponible, que corresponde al mes de enero. El máximo histórico del euríbor corresponde a julio de 2008.

Madrid y País Vasco, las comunidades donde más se notaría la subida del euríbor

La eventual subida del euríbor tendría un impacto distinto en cada comunidad autónoma. **Así, donde más se notaría el ascenso del índice de referencia sería en la Comunidad de Madrid y en el País Vasco.** Quienes vivieran en la Comunidad de Madrid y contrataran una hipoteca media, verían cómo su cuota anual se encarece en 4.921,56 euros al año si el índice regresara a máximos históricos. En el País Vasco, la vuelta del euríbor a los niveles más altos provocaría un incremento de la cuota anual de una hipoteca media de 4.866,36 euros³.

Por el contrario, las comunidades donde el impacto de la subida del euríbor sería menor serían Extremadura y la Región de Murcia. En la primera, la vuelta del euríbor a máximos supondría un encarecimiento de la cuota anual de una hipoteca media de 2.331 euros, mientras que en la segunda, el gasto anual subiría en 2.604 euros³.

“Las oscilaciones del euríbor y su impacto en el coste de una hipoteca son cuestiones que el consumidor no puede evitar cuando opta por un préstamo de tipo variable. Eso sí, hay dos cosas que sí puede hacer para evitar problemas con la financiación de su vivienda: la primera, hacer cuentas y estimar si podría seguir asumiendo el pago de su hipoteca si el euríbor volviera a máximos. Y la segunda, tratar de elegir la hipoteca más barata del mercado, lo que le ayudaría ahorrar más de 2.000 euros al año”, concluye González.⁹

Ocho aspectos que hay que analizar para elegir una buena hipoteca

1. Interés

En el caso de 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 que fija cada entidad.

2. Vinculación de productos

La mayoría de los bancos requieren que el consumidor contrate varios productos extra para lograr un diferencial más bajo por su préstamo hipotecario. Las hipotecas que requieren menos vinculación suelen exigir que se el usuario se haga con una cuenta nómina, un seguro de hogar y otro de vida. Sin embargo, hay préstamos que llegan a exigir hasta el doble de productos vinculados.

3. Comisiones de apertura y estudio

Son los dos cargos que se pagan al inicio de la vida de la hipoteca. La comisión de apertura se cobra por los trámites que debe realizar 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%). Por su parte, los costes de estudio están vinculados a las gestiones que realiza una entidad para analizar la solvencia del cliente y también se suelen cobrar como un porcentaje del dinero pedido.

4. Comisión de desistimiento

Es el cargo que puede cobrar una entidad por cancelar anticipadamente una hipoteca y sirve para compensar al banco por pagar anticipadamente un préstamo. La ley establece que no se puede cobrar más de un 0,5% durante los cinco primeros años de la hipoteca, o del 0,25% durante el resto del plazo.

5. Cláusulas

Las cláusulas son disposiciones que pueden alterar o poner límites al funcionamiento normal de una hipoteca. Entre las más populares están las conocidas como “cláusulas suelo”, que fijan un tope

mínimo para los intereses de una hipoteca e impiden que el consumidor pueda beneficiarse de las bajadas del euríbor.

6. Financiación

La mayoría de las hipotecas solo conceden una cantidad equivalente a un porcentaje del valor de tasación o de compra de la vivienda que se quiera comprar. Normalmente, se toma como referencia el menor de estos dos valores y se suele conceder en torno a un 80%, aunque algunos préstamos pueden llegar a conceder hasta un 100%.

7. Ingresos mínimos

Para poder acceder a una hipoteca, muchas entidades no se conforman con que el consumidor tenga un trabajo estable y una situación financiera saneada. En algunos casos, requieren que se disponga de una nómina mínima, que suele ser más elevada en los préstamos con los diferenciales más bajos.

8. Plazo de amortización

Es el plazo máximo que el usuario tendrá para devolver su deuda. Lo más recomendable es optar por los plazos más cortos posibles, siempre que la economía doméstica del hipotecado lo permita.

Las mejores hipotecas variables en la actualidad

ENTIDAD	PRODUCTO	DIFERENCIAL	COMISIÓN DE APERTURA/ESTUDIO	VINCULACIÓN	PLAZO MÁX.	% MÁX. QUE CONCEDE
Kutxabank	Hipoteca Kutxabank	0,90%	0,25% (min. 150 €)	1. Nómina domiciliada (min. 3.000 €) 2. Compras con tarjeta por más de 3.600 € al año 3. Aportaciones a planes de pensiones por más de 2.000 € al año 4. Seguro de hogar - 5. Seguro de vida	30	80%
ING Direct	Hipoteca Naranja	0,99%	0 €	1. Cuenta nómina o cuenta sin nómina 2. Seguro de hogar 3. Seguro de vida	40	80%
Liberbank	Hipoteca Ahora	0,99%	0 €	1. Nómina domiciliada (min.2.000 €) 2. Compras con tarjeta de crédito por más de 1.500 € al año 3. Aportaciones a planes de pensiones por más de 600 € al año 4. Seguro de hogar- 5. Seguro de vida	30	80%
Hipoteclick	Hipoteca	1,00%	0 €	1. Cuenta nómina 2. Seguro de hogar - 3. Seguro de vida	30	80%
Banco Mediolanum	Hipoteca Freedom +	1,00%	1%	1. Ser Cliente Banco Único 2. Seguro de vida	30	80%
Triodos	Ecohipoteca	1,00%	0 €	1. Nómina domiciliada 2. Tres recibos domiciliados 3. Seguro de hogar - 4. Seguro de vida 5. Tarjeta de débito - 6. Tarjeta de crédito	30	80%
Banco Mediolanum	Hipoteca Freedom	1,09%	1%	1. Ser Cliente Banco Único 2. Seguro de vida	30	80%
Crezit	Hipoteca Crezit	1,10%	0 €	1. Cuenta nómina 2. Seguro de hogar - 3. Seguro de vida	30	90%
Uno-e	Hipoteca Uno-e	1,10%	0 €	1. Cuenta nómina 2. Seguro de hogar - 3. Seguro de vida	35	80%
BBVA	Hipoteca rentas altas BBVA	1,15%	0 €	1. Cuenta nómina 2. Recibos domiciliados 3. Tarjeta de crédito - 4. Seguro de hogar 5. Seguro de vida o de amortizac. Del préstamo	30	80%

Fuente: Kelisto con información de las entidades bancarias. Datos vigentes a **5 de febrero 2016**. Para elaborar este top 10 solo se tiene 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 mostradas 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.

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 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 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- Para realizar el cálculo se ha tenido en cuenta el importe y plazo de una hipoteca media en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a diciembre de 2015 (107.880 euros a devolver en 21 años), y datos propios sobre el diferencial medio aplicado por las entidades financieras (un 1,33%, según un análisis de Kelisto.es de los datos de más de una treintena de entidades). Con estas cifras, se ha calculado la cuota que pagaría un consumidor con el euríbor actual (-0,008%) y con el euríbor en su máximo histórico, registrado en julio de 2008 (5,393%). Ver más detalles en Anexo.

2- Para realizar el cálculo se ha tenido en cuenta el importe y plazo de una hipoteca media en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a diciembre de 2015 (107.880 euros a devolver en 21 años), y datos propios sobre el diferencial medio aplicado por las entidades financieras (un 1,33%, según un análisis de Kelisto.es de los datos de más de una treintena de entidades). Con estas cifras, se ha calculado la cuota que pagaría un consumidor con el euríbor actual (-0,008%) y con el euríbor en el 1%. Ver más detalles en Anexo.

3- Para realizar el cálculo se ha tenido en cuenta el importe y plazo de una hipoteca media en cada una de las comunidades autónomas según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a diciembre de 2015, y datos propios sobre el diferencial medio aplicado por las entidades financieras (un 1,33%, según un análisis de Kelisto.es de los datos de más de una treintena de entidades). Con estas cifras, se ha calculado la cuota que pagaría un consumidor con el euríbor actual (-0,008%) y con el euríbor en su máximo histórico, registrado en julio de 2008 (5,393%). Ver más detalles en Anexo.

4- Datos del Banco de España

5- Para realizar el cálculo se ha tenido en cuenta el importe y plazo de una hipoteca media en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a diciembre de 2015 (107.880 euros a devolver en 21 años), y datos propios sobre el diferencial medio aplicado por las entidades financieras (un 1,33%, según un análisis de Kelisto.es de los datos de más de una treintena de entidades). Con estas cifras, se ha calculado la cuota que pagaría un consumidor con el euríbor actual (-0,008%) y con el euríbor de febrero de 2015 (0,255%) y se ha calculado la diferencia. Ver más detalles en Anexo.

6- Datos de la estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes a diciembre de 2015 (últimas cifras disponibles a cierre de este análisis)

7- Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes a diciembre de 2015 (últimos datos disponibles), el plazo medio de amortización de una hipoteca en España es de 21 años)

8- Para realizar el cálculo se ha tenido en cuenta el importe y plazo de una hipoteca media en España según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondientes a diciembre de 2015 (107.880 euros a devolver en 21 años). Además, se han tomado tres referencias de diferencial hipotecario: el diferencial medio (según datos propios de Kelisto.es tras un análisis realizado a 15/02/2016 a más de una treintena de hipotecas), el diferencial más bajo (0,90%, correspondiente a la Hipoteca Variable de Kutxabank) y el diferencial máximo (correspondiente a la Hipoteca Tranquilidad de Iberbaja). A partir de ahí, se han realizado simulaciones para calcular qué sucedería si el euríbor alcanzara distintos niveles: el último nivel positivo registrado (0,042%, correspondiente a enero de 2016), un 1%, un 3% y el máximo histórico, registrado en julio de 2008 (5,393%). Ver más detalles en Anexo.

9- Cifras de ahorro de Kelisto.es

Sobre Kelisto.es

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 activada 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 30 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.