



Mucho más que un comparador

Nota de prensa

EL ABARATAMIENTO DE LOS DIFERENCIALES, SUMADO A LA CAÍDA DEL EURÍBOR, REDUCE EL COSTE DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN LOS ÚLTIMOS MESES

LA 'GUERRA HIPOTECARIA' PERMITE QUE EL CONSUMIDOR AHORRE, DE MEDIA, 462 EUROS EN SU CUOTA ANUAL

BBVA ha rebajado el diferencial de su hipoteca variable y se convierte en la octava entidad que aplica rebajas desde el pasado diciembre

- Un consumidor que contratara hoy una hipoteca media pagaría 5.932,3 euros de cuota anual, frente a los 6.393,86 que habría tenido que abonar hace un año, 461,57 euros menos (-7,22%)¹
- A día de hoy, los préstamos hipotecarios más baratos del mercado tienen un diferencial medio del 1,44%, frente al 2,03% que ofrecían en enero de 2014²
- Desde el pasado mes de diciembre, Catalunya Caixa, Kutxabank, Deutsche Bank, Liberbank, Unoe, Santander, ING Direct y BBVA han rebajado el diferencial de sus hipotecas, de media, en 0,21 puntos porcentuales³

Madrid, 22 de enero de 2015. Las constantes rebajas en el diferencial de las hipotecas durante el último año, unidas a la caída del euríbor, permitirían que un consumidor ahorrara, de media, 461,57 euros en la cuota anual de su préstamo¹.

Así se desprende un informe de Kelisto.es, la web del ahorro, que analiza las rebajas que han llevado a cabo las entidades financieras en sus préstamos durante el último año, cómo han evolucionado las 10 ofertas más baratas del mercado y qué impacto tendría esta *guerra hipotecaria*, unida a la caída del euríbor, en un consumidor que quisiera solicitar una hipoteca media (99.866 euros, a pagar en 20 años⁴).

A día de hoy, un consumidor que quisiera sacar partido de estas rebajas en el coste de las hipotecas, tendría que hacer frente a un interés medio del 1,77%⁵, lo que se traduciría en una cuota anual de 5.932,3 euros (494,36 euros al mes). En cambio, si hubiera solicitado uno de los préstamos más económicos en enero del año pasado, el interés medio que hubiera tenido que asumir sería del 2,58%⁶, es decir, tendría que pagar 6.393,86 euros al año (532,82 euros al mes). Por tanto, el ahorro que obtendría si aprovechara los actuales recortes en los diferenciales ascendería, de media, a 461,57 euros por ejercicio (-7,22%)¹.

“En caso de que un consumidor pudiera optar a la hipoteca más barata del mercado, la diferencia sería algo menor: a día de hoy, con la hipoteca más económica (la de Kutxabank, a e+1%) tendría que pagar una cuota anual de 5.689,56 euros, mientras que en enero de 2014, con la más barata (la de CajaSur, a e+1,25%), tendría que haber abonado 5.943,96 euros al año. Por tanto, el ahorro sería de 254,40 euros respecto al año anterior (-4,28%)⁷”, explica la Portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.

EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS MÁS BARATAS DEL MERCADO DURANTE LA 'GUERRA HIPOTECARIA'

HIPOTECAS MÁS BARATAS ENERO 2014

ENTIDAD	PRESTAMO	DIFERENCIAL	INTERÉS A PAGAR	CUOTA PARA UNA HIPOTECA MEDIA (€)
CajaSur	Hipoteca Vivienda	1,25%	1,79%	495,33
Bankinter	Hipoteca Sin Más	1,95%	2,49%	528,71
Bankinter	Hipoteca Variable	1,95%	2,49%	528,71
Santander	Nueva Hipoteca Santander	1,99%	2,53%	530,65
Caja España-Duero	Hipoteca Net Oro	2%	2,54%	531,14
Triodos Bank	Hipoteca Triodos	2,10%	2,64%	536,03
Caja de Ingenieros	Hipoteca Mixta	2,14%	2,68%	537,99
Activo Bank	Hipoteca Activa Plus	2,25%	2,79%	543,41
ING Direct	Hipoteca Naranja	2,29%	2,83%	545,39
Bancorreos	Hipoteca Postal	2,40%	2,94%	550,86
MEDIA		2,03%	2,58%	532,822

Fuente: Kelisto.es con información de las entidades financieras a 05/01/2014. Todas las hipotecas mostradas están referenciadas al euríbor y muestran el diferencial mínimo que se aplicaría con la máxima vinculación exigida por cada entidad. La simulación se calcula asumiendo que el euríbor no variará durante el plazo de pago de la hipoteca. Se tiene en cuenta un plazo de 20 años (en lugar de 21) al asumir que la mayoría de los préstamos aplican un interés de salida durante el primer año distinto al interés aplicado durante el resto de la vida de la hipoteca.

HIPOTECAS MÁS BARATAS ENERO 2015

ENTIDAD	PRESTAMO	DIFERENCIAL	INTERÉS A PAGAR	CUOTA PARA UNA HIPOTECA MEDIA (€)
Kutxabank	Hipoteca Kutxabank	1,00%	1,33%	474,13
Bankoia	Hipoteca CajaSur	1,25%	1,58%	485,58
CajaSur	Hipoteca Variable	1,25%	1,58%	485,58
ING Direct	Hipoteca Naranja	1,49%	1,82%	496,74
Unoe	Hipoteca Unoe	1,50%	1,83%	497,2
Liberbank	Hipoteca Ahora	1,50%	1,83%	497,2
Oficina Directa	Hipoteca Bonificada	1,55%	1,88%	499,55
Globacaja	Hipoteca Insuperable	1,55%	1,88%	499,55
Deutsche Bank	HipoteCasa DB	1,59%	1,92%	501,43
Banco Popular	Hipoteca Premium	1,59%	1,92%	499,55
Bancorreos	Hipoteca Postal	1,59%	1,92%	501,43
MEDIA		1,44%	1,44%	494,36

Fuente: Kelisto.es con información de las entidades a 22/01/2015. Todas las hipotecas mostradas están referenciadas al euríbor y muestran el diferencial mínimo que se aplicaría con la máxima vinculación exigida por cada entidad. La simulación se calcula asumiendo que el euríbor no variará durante el plazo de pago de la hipoteca. Se tiene en cuenta un plazo de 20 años (en lugar de 21) al asumir que la mayoría de los préstamos aplican un interés de salida durante el primer año distinto al interés aplicado durante el resto de la vida de la hipoteca. Ante dos hipotecas con el mismo diferencial, se sitúa en primer lugar la que tenga un menor interés de salida.

BBVA, última entidad en mover ficha en la 'guerra hipotecaria'

La *guerra hipotecaria* se desató a finales de 2013, cuando Bankinter se convirtió en la primera entidad en ofrecer una hipoteca cuyo diferencial rebasaba la barrera del 2%⁸. Desde entonces, muchas entidades siguieron su estela, hasta que el pasado mes de diciembre Kutxabank volvió a marcar un nuevo hito al ofrecer un préstamo a euríbor+1%⁹. Esta rebaja ha provocado constantes recortes en los intereses de las ofertas de la banca y, desde entonces, ocho entidades han bajado sus diferenciales. La última en hacerlo ha sido BBVA, que ayer mismo anunciaba que pasaba de aplicar un 1,80% a ofrecer un 1,60%.

Al tiempo que los precios de las hipotecas iban cayendo, el euríbor (índice de referencia en el 89,7% de las hipotecas en España) se ha ido reducido, y ha pasado del 0,543% de diciembre de 2013 al 0,329% de diciembre de 2014, un 39,41% menos¹⁰.

ÚLTIMAS REBAJAS DE LOS BANCOS (ENERO Y DICIEMBRE)					
ENTIDAD	HIPOTECA	DIFERENCIAL ANTERIOR (en %)	DIFERENCIAL ACTUAL (en %)	DIFERENCIA EN PP	REBAJA EFECTUADA EN...
BBVA	Hipoteca Bonificada	1,80	1,60	0,20	ENERO
ING Direct	Hipoteca Naranja	1,69	1,49	0,20	ENERO
Santander	Hipoteca Santander	1,89	1,69	0,20	ENERO
Unoe	Hipoteca Unoe	1,65	1,50	0,15	ENERO
Catalunya Caixa	Hipotecas CX	1,80	1,65	0,15	ENERO
Liberbank	Hipoteca Ahora	1,60	1,50	0,10	ENERO
Deutsche Bank	HipoteCasa DB	1,79	1,59	0,20	DICIEMBRE
Kutxabank	Hipoteca Variable	1,50	1,00	0,50	DICIEMBRE
Catalunya Caixa	Hipotecas CX	1,95	1,80	0,15	DICIEMBRE
MEDIA		1,74	1,54	0,21	

Fuente: Kelisto.es con información de las entidades a 22/01/2015

“Ahora bien, el acceso a las hipotecas más baratas del mercado es desigual en las distintas comunidades autónomas. Así, mientras que las entidades con una operativa a distancia (online o telefónica) muy desarrollada cuentan con productos que pueden ser contratados desde cualquier lugar del país, otras presentan ciertas limitaciones geográficas, porque solo conceden hipotecas en aquellas regiones donde tienen oficinas”, puntualiza González.

Más de 11 millones de familias no pueden acceder a las hipotecas más baratas

El abaratamiento de las hipotecas ha venido acompañado de un endurecimiento de la vinculación y las exigencias. La hipoteca que en enero de 2014 ofrecía el diferencial más barato (la Hipoteca Vivienda, de CajaSur) exigía a sus clientes que contrataran tres seguros (de hogar, de vida y de protección de pagos), que realizaran compras con tarjetas por valor de 5.000 euros al año, aportaciones por valor de 3.500 euros al año a planes de pensiones de la entidad y que domiciliaran unos ingresos mínimos de 4.500 euros.

En la actualidad, la hipoteca más barata, la que ofrece Kutxabank, exige unos ingresos mínimos de 3.000 euros al mes –aunque salió al mercado en diciembre con unas exigencias de 4.500 euros-, y requiere que sus clientes hagan compras con tarjeta de débito y crédito por un valor mínimo de 4.800 euros al año, contraten un seguro de hogar y uno de vida (por un capital mínimo de 150.000 euros) y hagan aportaciones a una Entidad de Previsión Social Voluntaria (EPSV) o un plan de pensiones por valor de 2.000 euros al año.

“Desde Kelisto.es ya denunciábamos el pasado mes de septiembre que los elevados ingresos mínimos exigidos por las entidades (2.300 euros de media) cerraban el acceso a las hipotecas más baratas a más de 11 millones de familias, mientras que los requerimientos de las ofertas de las 10 grandes entidades del país impedían que 8,4 millones de hogares tampoco pudieran acceder a sus préstamos¹¹”, resalta González.

Con este panorama, no es de extrañar que las rebajas tan agresivas que han aplicado a los diferenciales no se hayan traducido en un repunte en la concesión de hipotecas tan elevado como cabría esperar. En concreto, el número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad se situó en 17.687 el pasado mes de octubre (últimos datos disponibles), lo que representa un incremento del 18% respecto al año anterior¹².

Todo lo que debes analizar antes de contratar una hipoteca

1. Interés

Es el “precio” que te cobrará tu banco por adelantarte el dinero para comprar una casa. En el caso de las hipotecas variables, ese interés está compuesto por dos elementos: un índice de referencia (que en la gran mayoría de los casos es el euríbor) y un diferencial, es decir, un porcentaje que se suma al índice. A día de hoy, puedes encontrar desde hipotecas que aplican un 1% (como la de Kutxabank) a otras que alcanzan el 3,5% (como la Hipoteca Bonificada Superplus de Ibercaja).

2. Vinculación de productos

La mayoría de las entidades premian a sus clientes más “vinculados” con mejores diferenciales en sus préstamos. Es decir, cuántos más productos tengas contratados en el banco, o mayor consumo hagas con ellos (por ejemplo, con tarjetas) menor será el interés que tendrás que pagar. Entre los productos vinculados más comunes en los préstamos hipotecarios están los seguros (de hogar, de vida y de protección de pagos), los planes de pensiones, las tarjetas y la domiciliación de la nómina.

3. Comisiones de apertura y estudio

La comisión de apertura sirve para pagar los trámites que debe realizar la entidad para la formalización y puesta a disposición del cliente de los fondos prestados y suele ser un porcentaje sobre el importe solicitado (entre el 0,5% y el 1%). Por su parte, la comisión de estudio también es un porcentaje sobre el dinero solicitado y permite compensar las gestiones y análisis que debe realizar para verificar tu solvencia y los términos de la operación que solicitas.

4. Comisión de desistimiento

Es la comisión que te puede cobrar el banco por cancelar anticipadamente la hipoteca. Su objeto es compensar a la entidad financiera por cancelar o pagar anticipadamente un préstamo para el que estaba previsto un mayor plazo de vida. Las entidades no pueden cobrarte más del 0,50% en los 5 primeros años del préstamo, o del 0,25% para el resto del plazo. En todo caso, esos son los porcentajes máximos. Por tanto, debes intentar negociar con el banco comisiones inferiores (incluso, ninguna).

5. Cláusulas

Las cláusulas son condiciones que pueden alterar o limitar el funcionamiento de tu hipoteca. Entre las más populares están las cláusulas suelo, una disposición que fija un tope mínimo para los intereses de una hipoteca e impide que un consumidor pueda beneficiarse de las posibles bajadas del euríbor.



Mucho más que un comparador

Nota de prensa

6. Financiación

Es el porcentaje del valor de tasación o el precio de compra que te concederá el banco con el que firmes tu hipoteca. A día de hoy, la mayoría de las entidades dan, como mucho, el 80%.

7. Ingresos mínimos

Además de tener un empleo estable y una situación financiera saneada, muchas entidades te exigirán una nómina mínima, que suele ser más elevada en aquellas hipotecas que cuentan con los diferenciales más bajos.

8. Plazo de amortización

Es el plazo máximo que te ofrece el banco para devolver el préstamo. Si tu economía te lo permite, lo mejor es optar por el menor plazo posible. Aun así, si crees que necesitarás un período prolongado para poder devolver tu deuda, hay opciones más favorables que otras.

9. Garantías adicionales

Son garantías que la entidad suele pedir cuando el valor de la hipoteca que vas a pedir se aproxima mucho al de la vivienda (por tanto, cuando te acercas al 100%). Normalmente, las entidades exigen avales o que hipoteques otro inmueble que ya tengas.

Visítanos en kelisto.es

[Kelisto.es](http://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](http://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](http://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 / 636 43 83 36
Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Manuel Moreno, Redactor Jefe	Marta Velasco – Juan Manuel Dortez kelisto@cohnwolfe.com



Mucho más que un comparador

Nota de prensa

FUENTES:

1 Datos calculados teniendo en cuenta las 10 hipotecas más baratas del mercado según Kelisto.es en enero de 2014 y enero de 2015. Para calcular la cuota anual que un consumidor pagaría actualmente, se ha tenido en cuenta el interés (diferencia media +euríbor del mes de diciembre, por tratarse del último dato disponible) de las 10 hipotecas más baratas del mercado a día de hoy. Con este diferencial, se ha calculado (utilizando el simulador de préstamos del Banco de España) la cuota media mensual de una hipoteca de 99.866 euros a 20 años (hipoteca media en España según los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística, correspondientes al mes de octubre; el cálculo se ha realizado para 20 años, por considerar que el primer año la mayoría de las hipotecas suelen aplicar un interés superior). Para calcular la cuota anual de enero de 2014, se ha realizado la misma operación, pero teniendo en cuenta el interés medio de las 10 hipotecas más baratas a enero de 2014.

2 Kelisto.es con datos de las entidades financieras. Para calcular el diferencial medio se han tenido en cuenta las 10 hipotecas más baratas del mercado (según su diferencial) de enero de 2014 y enero de 2015.

3 El cálculo se ha realizado teniendo en cuenta las rebajas que han realizado las ocho entidades que han recortado sus diferenciales desde diciembre de 2014 hasta enero de 2015.

4 Hipoteca media según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística. A la hora de efectuar cálculos, se ha tenido en cuenta un plazo de 20 años (en lugar de 21), por considerar que el primer año la mayoría de las hipotecas suelen aplicar un interés superior.

5 Diferencial medio de las 10 hipotecas más baratas del mercado a día de hoy (1,44%), sumado al euríbor del pasado mes de diciembre (0,329%)

6 Diferencial medio de las 10 hipotecas más baratas del mercado a enero 2014 (2,03%), sumado al euríbor de diciembre de 2013 (0,543%)

7 Cálculos realizados teniendo en cuenta los datos de hipoteca media del INE (99.866 euros a 21 años), pero sustituyendo en plazo de 21 años por un plazo de 20 ejercicios al considerar que el primer año la mayoría de las hipotecas suelen aplicar un interés superior.

8 Kelisto.es

9 Kelisto.es 10 Boletín Oficial del Estado (BOE)

11 Informe de Kelisto.es a 30/09/2014

12 Estadística de Hipotecas del INE, octubre 2014 (últimos datos disponibles)

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