

SOLO CINCO PAÍSES DE LA EUROZONA COMERCIALIZAN HIPOTECAS CON CLÁUSULA SUELO

España –junto con Bélgica, Francia, Italia y Portugal- es uno de los pocos países de la Zona Euro donde todavía se comercializan hipotecas con cláusulas suelo, según un análisis de Kelisto.es

- Las entidades financieras de España, Bélgica, Francia, Italia y Portugal ofrecen préstamos hipotecarios con cláusulas suelo, una disposición que impide que el consumidor se beneficie de las bajadas del euríbor
- En España, más del 80% de las hipotecas constituidas sobre viviendas cuentan con cláusulas suelo, lo que afecta a unos 5 millones de familias
- A día de hoy, La Caixa y Banco Sabadell son los únicos grandes bancos españoles que siguen ofreciendo hipotecas con esta limitación
- Para una hipoteca media firmada en 2005, una cláusula suelo del 4% habría supuesto un sobrecoste de 6.610 euros en los nueve primeros años de vida del préstamo
- En España, las entidades pueden ofrecer préstamos hipotecarios con cláusulas suelo, siempre que se apliquen de una forma transparente

Madrid, 18 de agosto de 2014. Solo cinco países de la Eurozona siguen comercializando hipotecas con cláusula suelo, una disposición que impide que el consumidor pueda beneficiarse de las bajadas del euríbor. Se trata de España, Bélgica, Francia, Italia y Portugal, según revela un estudio de [Kelisto.es](http://kelisto.es), la web del ahorro, basado en los datos de 13 de los 18 estados donde se utiliza la moneda común.

Las cláusulas suelo marcan el interés más bajo que un consumidor pagará por su préstamo, al margen del nivel al que pudiera bajar el euríbor, el índice de referencia usado en el 87,5% de las hipotecas que se constituyen en España¹. Por ejemplo, un usuario que contara con una hipoteca con un interés de euríbor+2%, pagaría actualmente un 2,513% a su entidad². Ahora bien, si su contrato tuviera una cláusula suelo del 4%, ese sería el interés que le tocaría pagar, independientemente de que la suma de euríbor más diferencial fuera mucho menor.

Según Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es: *“En España, los últimos datos disponibles apuntan a que más del 80% de las hipotecas sobre viviendas cuentan con cláusula suelo, es decir, casi 5 millones de préstamos contarían con estas limitaciones³. En la práctica, la aplicación de las cláusulas suelo puede llegar a tener un impacto de miles de euros al año en el bolsillo de millones de familias afectadas si el euríbor cae a unos niveles tan bajos como los actuales”.*

“La sentencia del Tribunal Supremo en mayo de 2013 declaraba nulas las cláusulas suelo que se habían aplicado en 400.000 hipotecas de BBVA, cerca de 90.000 de Novagalicia Banco y algo más de 100.000 de Cajamar. Esta decisión provocó que estas y otras entidades retiraran esta disposición de sus préstamos, y ha reducido la proporción de hipotecas que cuentan con “suelos”. Ahora bien, la sentencia del Alto Tribunal no declaraba nulas todas las cláusulas sino aquellas que ‘no eran claras ni transparentes para el consumidor’. El Supremo también determinó que estas disposiciones podrían ser anuladas cuando hubiera engaño por parte del banco. Por tanto, el establecimiento de una cláusula suelo en nuestro país es lícito, siempre que se haga de forma transparente con el cliente.”

CLÁUSULAS SUELO EN LA LOS PAÍSES DE LA EUROZONA		
País	¿Las entidades ofrecen hipotecas con cláusulas suelo?	¿Cómo se denominan estas cláusulas?
Alemania	NO	
Francia	SÍ	Cláusulas suelo
Italia	SÍ	Cláusulas suelo
España	SÍ	Cláusulas suelo
Holanda	<i>nd</i>	
Bélgica	SÍ	Tasa mínima
Austria	<i>nd</i>	
Irlanda	<i>nd</i>	
Finlandia	NO	
Grecia	NO	
Portugal	SÍ	Contrato derivado de tipo de interés
Eslovaquia	NO	
Luxemburgo	NO	
Eslovenia	NO	
Letonia	NO	
Chipre	<i>nd</i>	
Estonia	NO	
Malta	<i>nd</i>	

Países ordenados en función de su Producto Interior Bruto (Eurostat, 2013). Los países para los que se ha obtenido información representan el 94,7% del PIB de la Eurozona y el 95,7% de la población de dicha área. Fuente: Bundesbank (Alemania), Banco Nacional de Bélgica, Banco Nacional de Eslovaquia, Banco de Eslovenia, Banco de Estonia, Banco de Finlandia, Banco de Francia, Banco de Lituania, Comisión de Supervisión del Sector Financiero (CSSF) - Luxemburgo, Banco de Portugal, Banco Nacional Checo, Banco Nacional Sueco.

En el resto de países de la Eurozona donde también hay préstamos con estas disposiciones, se trata de una práctica poco común y muy regulada. En Bélgica, por ejemplo, la normativa vigente obliga a que las hipotecas con cláusula suelo tengan también un “techo máximo” que limite las posibles subidas de los tipos de interés, mientras que en Portugal estas disposiciones no pueden aparecer en el contrato hipotecario, sino por separado, de forma que los clientes puedan eludirlas si así lo desean. Por su parte, en Italia las cláusulas suelo pueden considerarse inválidas si el consumidor no es capaz de comprenderlas. Francia es el único país sin una regulación específica sobre su funcionamiento, un vacío legal que se explica, entre otras cosas, por la escasa aplicación de estos “suelos”, ya que la mayoría de las hipotecas que se firman en el mercado galo son a tipo fijo.

Dos de los grandes bancos españoles todavía ofrecen cláusulas suelo en nuevas hipotecas

El fallo del Tribunal Supremo ha animado a muchas entidades a eliminar las cláusulas suelo de sus nuevas hipotecas, pese a que su aplicación se pudiera estar efectuando de forma transparente. Sin embargo, dos de los 15 grandes bancos españoles todavía siguen ofreciendo préstamos con esta limitación: La Caixa y Banco Sabadell.

De las dos entidades, solo una de ellas (Banco Sabadell) ofrece información concreta sobre la limitación que efectúa a las bajadas del euríbor. En su Hipoteca Bonificada con túnel, Banco Sabadell establece un interés a euríbor +1,65% (con la máxima vinculación) a partir del segundo año, un "suelo" del 3% y un "techo" del 12%.

Por su parte, La Caixa deja la puerta aún más abierta al argumentar en su propia página web que "existe la posibilidad de establecer límites máximos y mínimos al tipo de interés aplicable".

CLÁUSULAS SUELO EN LAS NUEVAS HIPOTECAS DE LOS GRANDES BANCOS ESPAÑOLES				
	Entidad	Producto	¿Tiene cláusula suelo?	Observaciones
1	Banco Santander	Nueva Hipoteca Santander	NO	
2	BBVA	Hipoteca	NO	
3	La Caixa	Hipotecas a tipo variable de la entidad	SÍ	En las condiciones de sus hipotecas a tipo variable la entidad explica que existe la "posibilidad de establecer límites máximos y mínimos al tipo de interés aplicable"
4	Bankia	Hipoteca bonificada	NO	
5	Banco Sabadell	Hipoteca a tipo variable	SÍ	Suelo: 3%; techo: 12%
6	Banco Popular	Préstamo Hipotecario	NO	
7	Catalunya Caixa	Préstamo hipotecario	NO	
8	Kutxabank	Hipotecas vivienda	NO	
9	Ibercaja	Hipoteca Bonificada Superplus	NO	
10	Bankinter	Hipoteca Sin Más	NO	
11	Novagalicia Banco	Hipoteca Bonificada Vivienda	NO	
12	Banco Mare Nostrum	Hipoteca vivienda bonificada joven	NO	
13	Banco Liberbank	Hipoteca Ahora	NO	
14	Unicaja	Hipoteca a tipo variable	NO	
15	Banco CEISS	Hipoteca Net Fidelis	NO	Ninguna de sus hipotecas cuenta con cláusulas suelo

Fuente: 15 mayores entidades del país por volumen de activos (según datos de la AEB y de la CECA con los balances consolidados del tercer trimestre de 2013) a 18/08/2015. Webs, servicios de comunicación y atención al cliente de las diferentes entidades.

Para una hipoteca media firmada en 2005, la cláusula suelo ya habría costado 6.610 euros

En la práctica, la aplicación de las cláusulas suelo puede llegar a tener un impacto de miles de euros al año si el euríbor cae a unos niveles tan bajos como los actuales. Por ejemplo, un consumidor que hubiera contratado una hipoteca media de las que se firmaban en enero de 2005⁵, con una cláusula suelo del 4%, habría desembolsado 85.430 euros a su entidad, frente a los 78.820 euros que habría pagado de no tener cláusula suelo. Es decir, esta limitación ha hecho que pague 6.610 euros más durante los últimos nueve años (+8,39%).

Las mayores diferencias entre su cuota real y la que habría tenido que pagar de no tener cláusula suelo se habrían registrado desde 2010. Ese mismo año, un consumidor como el de este ejemplo habría tenido que pagar 1.140 euros más al año como consecuencia de la aplicación del límite a la bajada del tipo de interés. No obstante, la diferencia máxima se habría producido este mismo ejercicio: en un caso como este, la cuota anual con cláusula suelo habría superado en 1.626 euros a la que hubiera tenido que abonar de no contar con esta limitación.

IMPACTO DE LA CLÁUSULA SUELO EN UNA HIPOTECA MEDIA (124.190 EUROS A 23 AÑOS A E+1,30%) FIRMADA EN ENERO DE 2005								
	Cuota mensual con cláusula suelo (en €)	Cuota mensual sin cláusula suelo (en €)	Diferencia mensual (en €)	Diferencia mensual (en %)	Cuota anual real (en €)	Cuota anual sin cláusula suelo (en €)	Diferencia anual (en €)	Diferencia anual (en %)
ene-05	688,94	662,96	25,98	3,92	8.267,28	7.955,52	311,76	3,92
ene-06	688,94	697,73	-8,79	-1,26	8.372,76	8.372,76	0,00	0,00
ene-07	688,94	783,8	-94,86	-12,10	9.405,60	9.405,60	0,00	0,00
ene-08	688,94	815,12	-126,18	-15,48	9.781,44	9.781,44	0,00	0,00
ene-09	688,94	683,57	5,37	0,79	8.267,28	8.202,84	64,44	0,79
ene-10	688,94	593,97	94,97	15,99	8.267,28	7.127,64	1.139,64	15,99
ene-11	688,94	592,11	96,83	16,35	8.267,28	7.105,32	1.161,96	16,35
ene-12	688,94	631,76	57,18	9,05	8.267,28	7.581,12	686,16	9,05
ene-13	688,94	553,99	134,95	24,36	8.267,28	6.647,88	1.619,40	24,36
ene-14	688,94	553,4	135,54	24,49	8.267,28	6.640,80	1.626,48	24,49
TOTAL					85.430,76	78.820,92	6.609,84	8,39

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE sobre hipotecas a enero de 2005. Cálculos realizados con el simulador de préstamos del Banco de España.

Nueve factores que debes analizar para saber si te están ofreciendo una buena hipoteca

1. Interés

En la actualidad, las mejores ofertas son aquellas que cuentan con un diferencial inferior al 2%. Eso sí, incluso aquellas que rondan esta cifra no son tan buenas, si ponemos los datos en perspectiva. Entre 2005 y 2008 (en plena burbuja inmobiliaria), los diferenciales estaban por debajo del 1%, un porcentaje realmente interesante para poder afrontar los posibles vaivenes del euríbor. En cambio, con un diferencial del 2% es esencial que calcules qué sucedería si el índice volviera a los máximos de 2008 (por encima del 5%) y si serías capaz de afrontar la cuota mensual que tendrías que pagar.

2. Vinculación de productos

Las mejores ofertas son aquellas que no te exigen contratar ningún producto para lograr el diferencial mínimo. Ahora bien, lo habitual es que muchas ofertas requieran que accedas a productos adicionales para lograr el diferencial más bajo. Es el caso de la hipoteca de CajaSur, que requiere vincular hasta seis productos para acceder a una bonificación del 0,50%.

3. Comisiones de apertura, estudio y desistimiento

Como ocurre con otros productos bancarios, las mejores hipotecas son las que no tienen comisiones. Prácticamente, ninguna oferta incluye comisión de estudio, pero no ocurre lo mismo con la de apertura y desistimiento. Para las de apertura, las ofertas menos interesantes son aquellas que superan la media del sector, que ronda el 1%. En el caso de la de desistimiento, las hipotecas menos atractivas son las que aplican un porcentaje similar a los límites máximos que marca la ley: 0,50% en los 5 primeros años del préstamo y 0,25% en el resto del plazo.

4. Cláusulas abusivas

El Colegio de Registradores ha llegado a identificar hasta 35 cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios. Por tanto, es esencial que analices la letra pequeña de tu oferta y que rechaces cualquier disposición que pudiera vulnerar tus derechos.

5. Financiación

Las ofertas más interesantes son las que conceden hasta el 100% del valor de tasación. Sin embargo, algunas entidades solo ofrecen este porcentaje si adquieres un inmueble del propio banco o si vas a financiar la compra de una primera vivienda.

6. Ingresos mínimos

Las mejores hipotecas son aquellas que no te exigen unos ingresos mínimos y que, además, cuentan con un diferencial competitivo, como sucede con la Hipoteca Naranja de ING y la Hipoteca de Uno-e. En cambio, no deberías aceptar una oferta que, a cambio de un diferencial por debajo del 2%, te pida unos ingresos mínimos elevados, como pasa con la Hipoteca Vivienda de CajaSur (5.000 euros al mes para e+1,25%).

7. Plazo de amortización

Lo normal es encontrarse con hipotecas que ofrezcan un máximo de 30 años, aunque también hay casos que te permitirán alargar la devolución hasta los 35 (como las hipotecas de Caja España-Duero) o los 40 años (como la Hipoteca Naranja, de ING Direct). Sin embargo, debes tener en cuenta que el plazo puede estar limitado dependiendo de la edad del solicitante. Lo habitual es que la suma de la edad del cliente más el plazo de la hipoteca no supere los 70 años.

8. Garantías adicionales

Las mejores ofertas son aquellas que no requieren una garantía, que es lo habitual si quieres financiar el 80% (o menos) del valor de tasación de la vivienda y domicilias tu nómina o unos ingresos regulares. De no ser así, la mayoría de las entidades te pedirán un respaldo.



Mucho más que un comparador

Nota de prensa

9. Características de la cuenta corriente asociada

Las mejores cuentas asociadas a una hipoteca son aquellas que, además de no cobrarte por mantenimiento o administración, no te aplican gastos por otros conceptos, como las tarjetas. En cambio, no deberías aceptar ofertas en las que, si no domicilias la nómina, pueden cobrarte comisiones de mantenimiento: por ejemplo, en un caso así, Banco Santander, Banco Popular y Unicaja cobran 60 euros anuales.

[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.

Visítanos en kelisto.es

Para más Información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 870 126 rrpp@kelisto.es Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales	91 531 42 67 / 636 43 83 36 Marta Velasco – Juan Manuel Dortez kelisto@cohnwolfe.com



Fuentes:

- 1 Estadística de Hipotecas (H) del Instituto Nacional de Estadística (INE), Abril 2014
- 2 Euríbor a cierre de junio de 2014
- 3 Estimaciones del Colegio de Registradores a junio de 2013 y cálculos de [Kelisto.es](http://kelisto.es) a partir de los datos del [Estudio sobre Hipotecas Burbuja](#)
- 4 Orden de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, artículo 25.
- 5 Estadística de Hipotecas (H) del INE, Enero 2004 [h](#)

Sobre [Kelisto.es](http://kelisto.es)

[Kelisto.es](http://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 y finanzas personales.

[Kelisto.es](http://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:

Nota de prensa

- **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](http://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.