

MÁS DE 11 MILLONES DE FAMILIAS NO PUEDEN ACCEDER A LAS HIPOTECAS MÁS BARATAS DEL MERCADO

- Las hipotecas con los intereses más bajos del mercado exigen unos ingresos mínimos de 2.300 euros de media¹ al mes a quienes deseen contratarlas
- 11,33 millones de hogares en España ingresan menos de 2.000 euros netos al mes², lo que cierra su acceso a los préstamos con los diferenciales más económicos
- Las hipotecas que ofertan los 10 grandes bancos españoles requieren unos ingresos mínimos de 1.549 euros al mes de media³, lo que impide que puedan ser contratadas por 8,4 millones de hogares²
- Actualmente hay ocho hipotecas que no exigen unos ingresos mínimos y dos que requieren unas ganancias iguales o inferiores al salario mínimo interprofesional; sin embargo, el diferencial medio que aplican supera en 0,40 puntos el de los préstamos más baratos del mercado⁴

Madrid, 30 de septiembre de 2014. Los ingresos que exige la banca para contratar una hipoteca cierran la puerta de la financiación a millones de hogares en España. Según el análisis que ha realizado Kelisto, en concreto, 8,43 millones de familias no ganan lo suficiente para acceder a los préstamos que ofertan los 10 grandes bancos del país, que requieren unos ingresos mínimos de 1.549,06 euros de media³ al mes. La situación se agrava aún más en el caso de las hipotecas que aplican los intereses más económicos del mercado: para acceder a ellas, las entidades exigen unas ganancias de 2.300 euros¹ mensuales, lo que provoca que 11,33 millones de hogares no puedan contratarlas².

A día de hoy, el número de hipotecas que concede la banca ronda las 18.000 al mes, un 85% menos de las que se firmaron en mayo de 2007 (116.550), antes de que estallara la crisis económica. Esto ha ido acompañado de una bajada del importe medio otorgado por las entidades, en línea con la caída de los precios de la vivienda. Así, mientras que la hipoteca media firmada en mayo de 2007 era de 150.810 euros, las que se están registrando este año son por una media de 99.164 euros, un tercio más bajas⁵.

El cierre del grifo crediticio ha coincidido con un empeoramiento de las condiciones de los préstamos. **Entre los elementos que se han deteriorado está el diferencial. Este indicador ha pasado del 0,28% que se registraba en 2007 al 3,22% actual, es decir, se ha multiplicado casi por 12⁶.**

“En los últimos meses, muchas entidades han anunciado rebajas en sus diferenciales o han lanzado nuevas hipotecas con intereses más bajos que los aplicados hasta ahora. El problema es que, incluso las ofertas más baratas del mercado, no solo siguen siendo más caras que las que se ofertaban antes de la crisis económica (con diferenciales que van del 1,65% al 1,89%¹) sino que, además, imponen elevadas exigencias para poder disfrutar de los intereses, sobre todo en cuanto a la vinculación con la entidad y a los ingresos mínimos exigidos. En concreto, piden que los clientes tengan unos ingresos mínimos de 2.300 euros¹, algo totalmente inalcanzable para más de 11 millones de familias en España², que se ven obligadas a optar por hipotecas más caras (con diferenciales que van del 1,74% al 3%³) ”, explica la Portavoz de Finanzas Personales de Kelisto, Estefanía González.

De las diez hipotecas más baratas del mercado (es decir, con intereses más bajos), cinco exigen unos ingresos mínimos para poder disfrutar de las condiciones ofertadas. En concreto, requieren de unas ganancias de **2.300 euros al mes¹**, lo que cierra la puerta a los 11,33 millones de familias que ganan menos de 2.000 euros², a las que habría que sumar las que ingresan entre 2.001 y 2.299 euros, cuyos datos no están desagregados en las estadísticas oficiales. El préstamo más exigente en cuanto a ganancias es la Hipoteca Net Oro, de Caja España-Duero, que exige unos ingresos mensuales de 3.000 euros al mes para poder optar a un interés de euríbor+1,75%.

LAS 10 HIPOTECAS VARIABLES MÁS BARATAS DEL MERCADO				
Entidad	Hipoteca	Diferencial máximo (sin bonificación)	Diferencial mínimo (con bonificación máxima)	Ingresos mínimos mensuales (en €)
Caja España Duero	Hipoteca Net Fidelis	2,80%	1,65%	2.000,00
Bankinter	Hipoteca sin Mas	2,50%	1,70%	2.000,00
Caja de Ingenieros	Hipoteca Hogar	2,50%	1,74%	No exige
Caja España-Duero	Hipoteca Net Oro	3,00%	1,75%	3.000,00
Uno-e	Hipoteca Uno-e	2,10%	1,80%	No exige
Triodos Bank	Hipoteca Triodos	2,75%	1,85%	No exige
Barclays	Hipoteca Barclays	2,85%	1,85%	2.500,00
ING Direct*	Hipoteca Naranja	1,99%	1,89%	No exige
Activo Bank	Hipoteca Activa Plus	2,64%	1,89%	No exige
Banco Santander	Hipoteca Santander	2,89%	1,89%	2.000,00
MEDIA		2,60%	1,80%	2.300,00

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las 10 entidades con las ofertas más baratas (en base a la clasificación de “Mejores hipotecas-agosto 2014” de Kelisto) entre los días 18 y 20 de agosto de 2014. Ver más detalles en “Metodología y fuentes”.

Por lo que respecta a las hipotecas de los grandes bancos, cinco de los 10 préstamos que ofertan también exigen ingresos mínimos, en línea con lo que sucede con las más baratas. De media, estos productos requieren de unas ganancias de **1.549,06 euros³**, lo que impide que los 8,43 millones de familias que ganan menos de 1.500 euros puedan acceder a ellas² en las condiciones publicitadas por los bancos. La hipoteca más exigente en este sentido es el Préstamo Hipotecario de Banco Popular, que cuenta con un diferencial mínimo del 2,25%.

HIPOTECAS VARIABLES DE LOS 10 GRANDES BANCOS ESPAÑOLES				
Entidad	Hipoteca	Diferencial máximo (sin bonificación)	Diferencial mínimo (con bonificación máxima)	Ingresos mínimos exigidos (en €)
Banco Santander	Hipoteca Santander	2,89%	1,89%	2.000,00
BBVA**	ND	ND	ND	ND
La Caixa***	Hipoteca Abierta	3,30%	2,30%	No exige
Bankia*	Hipoteca bonificada	3,60%	3%	645,30
Banco Sabadell****	Hipoteca bonificada	2,90%	1,90%	No exige
Banco Popular*****	Préstamo Hipotecario	3,25	2,25%	2.500,00
Catalunya Caixa	Préstamo Hipotecario	3,25%	2,25%	No exige
Ibercaja	Hipoteca Bonificada Superplus	4,10%	3,5%	600,00
Abanca	ND	ND	ND	ND
Bankinter	Hipoteca sin Mas	2,50%	1,70%	2.000,00
MEDIA		3,22%	2,35%	1.549,06

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las 10 mayores entidades del país por volumen de activos entre los días 18 y 20 de agosto de 2014. Ver más detalles en "Metodología y fuentes".

En el mercado también existen algunas hipotecas que sí se adaptan a la realidad salarial de los hogares españoles, pero con muy distintas condiciones. De media, los 10 préstamos adaptados a los ingresos medios de los españoles más interesantes (teniendo en cuenta su diferencial mínimo y sus ingresos) aplican unos intereses de e+2,21%⁴. El inconveniente de estas hipotecas "para todos" es que sus condiciones, generalmente, son peores que las que ofrecen las más atractivas del mercado. De media, estos préstamos aplican un diferencial máximo que es 0,38 puntos superior al de las más baratas del mercado (2,98% frente a 2,60%) y un diferencial mínimo que empeora en 0,41 puntos al de las ofertas más "económicas" (2,21% frente a 1,80%)⁴.

LAS 10 HIPOTECAS QUE SE ADAPTAN A LOS INGRESOS MEDIOS DE LOS HOGARES ESPAÑOLES				
Entidad	Hipoteca	Diferencial máximo (sin bonificación)	Diferencial mínimo (con bonificación máxima)	Ingresos mínimos exigidos (en €)
Caja de Ingenieros	Hipoteca Hogar	2,50%	1,74%	No exige
Uno-e	Hipoteca Uno-e	2,10%	1,80%	No exige
Triodos Bank	Hipoteca Triodos	2,75%	1,85%	No exige
ING Direct	Hipoteca Naranja	2,69%	1,89%	No exige
Activo Bank	Hipoteca Activa Plus	2,64%	1,89%	No exige
Banco Sabadell	Hipoteca bonificada	2,90%	1,90%	No exige
Catalunya Caixa	Préstamo Hipotecario	3,25%	2,25%	No exige
La Caixa	Hipoteca Abierta	3,30%	2,30%	No exige
Ibercaja	Hipoteca Bonificada Superplus	4,10%	3,50%	600 €
Bankia	Hipoteca bonificada*	3,60%	3,00%	645,30 €
MEDIA		2,98%	2,21%	622,65 €
DIFERENCIA ENTRE MEDIA HIPOTECAS MÁS BARATAS Y MEDIA HIPOTECAS ADAPTADAS A INGRESOS		-0,38pp	-0,41pp	+1.677,35 € (+269,38%)
DIFERENCIA ENTRE MEDIA HIPOTECAS GRAN BANCA Y MEDIA HIPOTECAS ADAPTADAS A INGRESOS		+0,24pp	+0,14pp	+926,41 (+148,78%)

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos entidades entre los días 18 y 20 de agosto de 2014. Ver más detalles en "Metodología y fuentes".

Por tanto, la actual oferta hipotecaria condena a los que tienen menos recursos a pagar préstamos más caros. En la práctica, una familia que pidiera una hipoteca por el valor medio que se solicita en España (99.164 euros a 21 años) y que sólo pudiera optar por los préstamos adaptados a la realidad salarial del país, pagaría una cuota mensual de 520,92 euros al mes, es decir, 6.251,04 euros al año. En cambio, quien pudiera acceder a una de las más baratas, tendría que abonar una cuota mensual de 500,87 euros y 6.010,44 euros en todo un ejercicio. Eso significa que, durante el primer año, un consumidor con bajos ingresos habría pagado 240 euros más (+4%) por su hipoteca de lo que hubiera abonado uno con elevados ingresos.

¿Cuánto se paga al mes por una hipoteca...?			
	Diferencial mínimo (en %)	Interés (diferencial+euríbor) (en %)	Cuota mensual (en €)
...con el diferencial medio*	3,228	3,82	572,82
... con el diferencial de los préstamos adaptados a los ingresos medios	2,21	2,802	520,92
... con el diferencial de los préstamos más baratos	1,8	2,392	500,87

Fuentes: importe medio de una hipoteca en mayo de 2014 (99.164 euros a 21 años según el INE) y el euríbor de dicho mes (0,592%)

*Estadística de hipotecas del INE correspondiente a mayo de 2014. Ver más detalle en "Metodología y fuentes"

“Teniendo en cuenta las actuales requisitos para lograr financiación, son muchas las familias españolas que no podrían acceder a un préstamo hipotecario. El incremento de los ingresos exigidos se produce en un contexto de descenso generalizado de las rentas de los hogares. Los ingresos de las familias españolas se han reducido un 10,88% desde el comienzo de la crisis hasta situarse en 26.775 euros por hogar⁷, es decir, 2.231,25 euros netos al mes. Atendiendo a la distribución de los ingresos, casi la mitad de los hogares españoles con ingresos vive con menos de 1.500 euros netos al mes, más del 25% lo hace con menos de 1.000 euros, y algo más del 5% ni siquiera llega a los 500 euros de mensualidad⁸.”

“Muchas entidades defienden que el hecho de no alcanzar un umbral salarial prefijado no significa que no se pueda acceder a financiación. Efectivamente, es posible que el banco sí conceda un préstamo, pero en condiciones que, lógicamente, serán mucho menos atractivas y que el consumidor no conocerá previamente”, explica González.



Mucho más que un comparador

Nota de prensa

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 euros	740.500	100
HOGARES CON INGRESOS		
Tramos de ingresos	Número de hogares	% que representan sobre el total de la categoría
Hasta 499 euros	971.018	5,52
De 500 a 999 euros	3.558.639	20,23
De 1.000 a 1.499 euros	3.906.939	22,21
De 1.500 a 1.999 euros	2.898.980	16,48
De 2.000 a 2.499 euros	2.158.403	12,27
De 2.500 a 2.999 euros	1.767.885	10,05
De 3.000 a 4.999 euros	1.894.540	10,77
5.000 euros o más	434.495	2,47
TOTAL	17.590.900	100,00%
TOTAL GLOBAL	18.331.400	

Fuente: Encuesta de Población Activa II trimestre de 2014 y Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) de 2013. Ver más detalles en "Metodología y fuentes".

Si quieres conocer cuáles son las mejores hipotecas de este mes, consulta nuestro [ranking](#)

Kelisto es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto 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	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 870 126 rrpp@kelisto.es	91 531 42 67 / 636 43 83 36
Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales	Marta Velasco – Juan Manuel Dortez kelisto@cohnwolfe.com

Metodología y Fuentes:

- 1 Cálculos de Kelisto a partir del análisis de las hipotecas más baratas del mercado, una selección extraída de la lista de "Mejores hipotecas variables-agosto 2014" de Kelisto. Ver detalle en "Fuentes y metodología" de la tabla LAS 10 HIPOTECAS VARIABLES MÁS BARATAS DEL MERCADO
- 2 Cálculos de Kelisto a partir de los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del II trimestre de 2014 y de la Encuesta de Presupuestos Familiares de 2013 elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Ver detalle en "Fuentes y metodología" de la tabla NIVEL DE INGRESOS DE LOS HOGARES ESPAÑOLES
- 3 Cálculos de Kelisto a partir del análisis de los ingresos mínimos exigidos por las hipotecas variables de las diez grandes entidades (por volumen de activos) del país. Ver detalle en "Fuentes y metodología" de la tabla HIPOTECAS VARIABLES DE LOS 10 GRANDES BANCOS ESPAÑOLES
- 4 Cálculos de Kelisto a partir de las hipotecas que no exigen ingresos mínimos o, como máximo, exigen el Salario Mínimo Interprofesional. Ver detalle en "Fuentes y metodología" de la tabla LAS 10 HIPOTECAS QUE SE ADAPTAN A LOS INGRESOS MEDIOS DE LOS HOGARES ESPAÑOLES
- 5 Estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (INE): mayo 2007 y mayo 2014
- 6 Datos calculados a partir de la estadística de Hipotecas del INE. Para estimar el diferencial medio, se ha tenido en cuenta los tipos de interés recogidos por el INE en mayo de 2007 y mayo de 2014, a los que se ha restado el euríbor de los mismos meses.
- 7 Encuesta de Condiciones de Vida del INE
- 8 Encuesta de Presupuestos Familiares del INE

Fuentes y metodología de las Tablas:

LAS 10 HIPOTECAS VARIABLES MÁS BARATAS DEL MERCADO: Mejores hipotecas de agosto (en base a su diferencial) de Kelisto. En este ranking solo se tienen en cuenta las hipotecas de las entidades que ofrecen información a través de sus páginas web y que tengan oficinas en más de la mitad de las Comunidades Autónomas. La tabla muestra información recopilada en las páginas web de las entidades o facilitada por los servicios de información y oficinas bancarias (y posteriormente confirmada por los departamentos de Comunicación de las entidades financieras) entre los días 18 y 20 de agosto de 2014. La tabla tiene en cuenta el diferencial aplicado durante toda la vida de la hipoteca (por tanto, deja fuera el interés de salida, que suele ser más elevado). Todas las hipotecas están referenciadas al euríbor. La media de los ingresos exigidos está calculada teniendo únicamente en cuenta aquellas hipotecas que sí exigen ingresos mínimos. En la selección se ha incluido la hipoteca de Bankinter, cuyas condiciones cambiaron el 22 de septiembre; el cambio decidió reflejarse por tratarse de una de las 10 mayores entidades del país y, por tanto, por su impacto en el mercado. Dado que el cambio fue reflejado en la tabla de "Hipotecas de los grandes bancos" y que, con los nuevos requisitos, el préstamo contaba con una de los diferenciales más baratos del mercado, se incluyó como actualización en la tabla "mejores hipotecas variables de agosto", de la que sale el préstamo de Openbank, que ocupaba el puesto nº 10

*El diferencial mínimo de ING está sujeto a algunas condiciones, entre ellas, la domiciliación de la nómina en una Cuenta Nómina. En el caso de hacerlo en una cuenta SIN NÓMINA, exige realizar en ésta ingresos mensuales procedentes de otras entidades iguales o superiores a 600 euros, o bien, mantener en la misma un saldo diario mínimo de 2.000 euros.

HIPOTECAS VARIABLES DE LOS 10 GRANDES BANCOS ESPAÑOLES: Información recopilada en las páginas web de las entidades o facilitada por los servicios de información y oficinas bancarias (y posteriormente confirmada por los Departamentos de Comunicación de las entidades financieras) entre los días 18 y 20 de agosto de 2014, salvo la información de Bankinter, que anunció un cambio en las condiciones de su hipoteca el 22 de septiembre de 2014; el cambio decidió reflejarse por tratarse de una de las 10 mayores entidades del país y, por tanto, por su impacto en el

mercado. Todas las hipotecas están referenciadas al euríbor. Las hipotecas están ordenadas en función al volumen de activos de la entidad (se han tenido en cuenta los 10 bancos con mayor volumen de activos del país)

La información ha sido obtenida a través del servicio telefónico de atención al cliente. **La información sobre hipotecas la tiene que dar el director de una sucursal bancaria y no ha sido posible conseguirla. * La información de la hipoteca de La Caixa ha sido facilitada por el departamento de Comunicación. Se trata de una hipoteca de tipo mixto, en la que los cinco primeros años tiene un tipo fijo de 3,90%, bonificado, y 4,90%, sin bonificar. Para obtener la hipoteca, la cuota mensual de la misma tiene que estar por debajo del 40% de los ingresos mensuales. **** Información facilitada en una oficina de la entidad. ***** Información obtenida en una oficina de la entidad. Banco Popular también tiene una hipoteca para la que no exige ingresos mínimos y cuyo interés es euríbor +3,90%, bonificable hasta 2,90%. Información recogida entre el 18 y el 25 de agosto de 2014.// La hipoteca de Bankia exige como requisito para recibir la bonificación unos ingresos equivalentes al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) // Las medias de cada concepto está realizadas sobre el número de ofertas con datos disponibles.// El grupo Abanca (antes conocido como Novagalicia Banco) está adaptando el catálogo de los productos que comercializa a la nueva marca comercial. La media de los ingresos exigidos está calculada teniendo únicamente en cuenta aquellas hipotecas que sí exigen ingresos mínimos.*

LAS 10 HIPOTECAS QUE SE ADAPTAN A LOS INGRESOS MEDIOS DE LOS HOGARES ESPAÑOLES: Información recopilada en las páginas web de las entidades o facilitada por los servicios de información y oficinas bancarias (y posteriormente confirmada por los departamentos de Comunicación de las entidades Financieras) entre los días 18 y 20 de agosto de 2014. Las hipotecas están ordenadas en función a los ingresos mínimos que exigen.*La hipoteca de Bankia exige como requisito para recibir la bonificación unos ingresos equivalentes al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

¿Cuánto se paga al mes por una hipoteca...? Para realizar los cálculos se ha tenido en cuenta el importe medio de una hipoteca en mayo de 2014 (99.164 euros a 21 años según el INE) y el euríbor de dicho mes (0,592%) y los cálculos se han realizado con el simulador del Banco de España y corresponderían al primer año de vida de la hipoteca. *Estadística de hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondiente a mayo de 2014. Para calcular el diferencial medio se ha tenido en cuenta el tipo de interés que recogía el INE para mayo de 2014, al que se ha restado el euríbor del mismo mes.

NIVEL DE INGRESOS DE LOS HOGARES ESPAÑOLES: EPA II trimestre de 2014 y Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) de 2013. Para realizar los cálculos se ha tenido en cuenta el número total de hogares según la EPA IIT2014. A esta cifra se han restado los 740.500 hogares que según la EPA IIT 2014 no disponían de ingresos. A los 17.590.900 hogares restantes se les han aplicado los porcentajes de distribución salarial de la EPF de 2013, la última disponible.