

Análisis sobre los

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

2011



Consumidores en Acción

ÍNDICE

Presentación	7
Objetivos	7
Ficha técnica	8
Análisis comparativo de préstamos hipotecarios	10
Información previa a la contratación de préstamos	19
Gráficas	25
Comparativa hipotecas	27
Comparativa hipotecas sin vinculación	30
Comparativa hipotecas sin vinculación	33
Tablas	41
Encuesta sobre préstamos hipotecarios	47
Ficha técnica	49
Gráficas sobre los resultados de la encuesta	54
Conclusiones a la encuesta	65
Glosario de términos	69

Análisis sobre los PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS 2011



Presentación

En la actualidad, la mayoría de los consumidores que optan por adquirir una vivienda lo hacen mediante la contratación de un préstamo hipotecario.

Las entidades financieras, bancos y cajas de ahorro, ofrecen diferentes condiciones para la contratación de los préstamos hipotecarios. En muchos casos, la suscripción de los mismos está vinculada a la contratación de otros productos de la propia entidad, que suponen un coste añadido y que no siempre interesan al consumidor.

FACUA considera fundamental que los usuarios dispongan de una información completa antes de suscribir un préstamo hipotecario para conocer y valorar las condiciones ofertadas por las entidades financieras, los productos que están adquiriendo así como las consecuencias de dicho contrato.

Por ello, dentro de las actividades de análisis y control del mercado que desarrolla FACUA se ha entendido necesario realizar un estudio comparativo en este ámbito para asesorar a los consumidores sobre un servicio que genera gran cantidad de consultas y reclamaciones año tras año.

El análisis comparativo de los préstamos hipotecarios realizado por FACUA pretende ofrecer una visión general de los precios que se ofertan en el sector, y las claves para seleccionar la oferta más conveniente e interesante para cada consumidor.

El objetivo principal del mismo es ser un instrumento útil para FACUA y sus asociaciones así como para el conjunto de consumidores e instituciones interesados en conocer su realidad actual.

Objetivos

FACUA ha realizado un estudio comparativo sobre veinte ofertas de préstamos hipotecarios ofrecidas por trece entidades financieras.

El análisis muestra las diferencias en los importes a abonar al comienzo de la vida del préstamo, la cuantía una vez realizada la primera revisión, el interés aplicado, compra también las comisiones de apertura, por compensación en caso de desistimiento así como la información dada sobre la necesidad o no de contratar productos vinculados y cuáles.

Con ello se pretende analizar la diferencia de precios que se pueden llegar a dar en la contratación de una hipoteca en distintos bancos y cajas de ahorro, así como de las condiciones de las mismas.

Ficha técnica

Objeto del estudio: comparar los distintos préstamos hipotecarios existentes en el mercado así como las características y condiciones de los mismos.

Ámbito: España.

Número de entidades encuestadas: trece entidades y veinte préstamos hipotecarios.

Datos recogidos: condiciones de un préstamo hipotecario a interés variable a referencia Euríbor para la adquisición de una primera vivienda para la que se solicita un importe de 110.000 euros a 20 años.

Metodología de toma de datos: solicitud de información de las distintas entidades, así como presencialmente en algunas oficinas concretas, y a través de la web de distintas entidades.

Fecha de toma de datos: los datos corresponden a hipotecas solicitadas en el mes de noviembre de 2011.

Entidades analizadas:

Bankinter

Sitio
web:

<https://www.bankinter.com>

Banco Popular-e

Sitio
web:

<http://www.bancopopular-e.com>

Uno-e

Sitio
web:

<https://www.uno-e.com>

Activo Bank

Sitio
web:

<https://www.activobank.com>

OpenBank	Sitio web:	https://www.bancoonline.openbank.es
ING DIRECT	Sitio web:	http://www.ingdirect.es
Unicaja	Sitio web:	http://www.unicaja.es
Barclays	Sitio web:	http://www.barclays.es
Deutsche Bank	Sitio web:	http://www.deutsche-bank.es
Banca Cívica	Sitio web:	http://www.bancacivica.es
Sabadell Atlántico	Sitio web:	http://www.bancsabadell.com
Sabadell Guipuzcoano	Sitio web:	http://www.bancsabadell.com
Banco Herrero	Sitio web:	http://www.bancsabadell.com

Análisis comparativo de préstamos hipotecarios

FACUA ha realizado un estudio comparativo sobre veinte préstamos hipotecarios ofertados por trece entidades financieras, tanto de banca online como tradicional.

Las entidades objeto del análisis han sido ActivoBank, Banca Cívica, Banco Herrero, Bankinter, Barclays, Deutsche Bank, ING Direct, Sabadell Atlántico, Sabadell Guipuzcoano, bancopopular-e.com, Openbank, Unicaja y Uno-e.

FACUA ha tomado como referencia un préstamo hipotecario para la adquisición de una primera vivienda por un importe de 110.000 euros, que representaría el 80% del valor de tasación del inmueble, a pagar en veinte años con un interés variable.

El estudio ha seleccionado un préstamo cuya cuantía se aproxima al importe medio de 111.934 euros del total de hipotecas constituidas en España en el mes de septiembre, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística. El plazo medio tomado en consideración es de 20 años, cercano al real que en septiembre se situó en las Cajas de Ahorro en 22 años y en los Bancos en 21. Se ha utilizado el Euríbor como tipo de referencia, al ser el utilizado por el 88,3% de los nuevos contratos suscritos en el periodo señalado.

El análisis comparativo refleja que para aceptar una oferta u otra hay que comparar distintos elementos que se van a ir estudiando y que están reflejados en las gráficas que acompañan el documento. Las gráficas analizan la cuota inicial, tras la primera revisión, las cláusulas suelo y techo, la comisión de apertura, los tipos de interés aplicables así como la comisión por desistimiento de todas las hipotecas analizadas. Las gráficas también muestran los citados elementos analizados en el caso de hipotecas con vinculación y sin vinculación.

Cuota inicial y tras primera revisión

FACUA ha constatado que los usuarios pueden encontrar diferencias en la cuota inicial de hasta el 9,8% en el importe de las cuotas mensuales, es decir 711,24 euros anuales.

El importe va de los 607,31 euros que se abona en Banca Cívica en el primer semestre de la vida del préstamo, hasta los 666,58 euros que se abonan en Bankinter durante el primer año.

En la gráfica número 1 se muestran las cuotas iniciales a abonar en todas las hipotecas, y también se puede apreciar en el gráfico que muestra la comparativa de las hipotecas con vinculación y sin vinculación (páginas 36-40).

Las cuotas iniciales a abonar para un préstamo hipotecario de 110.000 euros a 20 años teniendo en cuenta que el Euríbor a aplicar en ese momento es de 2,11% son las que siguen:

Unicaja (sin vinculación)	623,92 €	Sabadell Atlántico (con vinculación)	660,80 €
Unicaja (con vinculación)	623,92 €	Sabadell Atlántico (sin vinculación)	660,80 €
Barclays	655,04 €	Sabadell Guipuzcoano (sin vinculación)	660,80 €
Openbank	640,79 €	Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	660,80 €
ING Direct (clientes)	615,58 €	Banco Herrero (con vinculación)	660,80 €
ING Direct (no clientes)	652,18 €	Banco Herrero (sin vinculación)	660,80 €
Deutsche Bank	637,96 €	Uno-e (con vinculación)	613,37 €
Bankinter (con vinculación)	666,58 €	Uno-e (sin vinculación)	630,07 €
Bankinter (sin vinculación)	666,58 €	Bancopopular-e.com	615,58 €
Banca Cívica	607,31 €	Activobank	630,07 €

En el caso de las hipotecas con vinculación la cuota inicial más baja es de 607,31 euros que se abona en Banca Cívica en el primer semestre de vida del préstamo hipotecario (gráfica 15).

En las hipotecas con vinculación, la más elevada la ofrecen en Bankinter con un importe de 666,58 euros mensuales, cuantía que se eleva a 678,81 euros una vez realizada la primera revisión que en esta entidad es anual. Eso supone 12,23 euros más al mes, un 1,8% más (gráfica 16).

En el caso de hipotecas sin vinculación la cuota mensual más económica es la que se abona en Unicaja con un importe cada mes de 623,92 euros, y la más elevada suponen 666,58 euros mensuales de Bankinter, lo que supone una diferencia mensual de 42,66 euros (gráfica 8).

Durante el resto de la vida del préstamo, las diferencias en los tipos de interés representan variaciones de hasta el 20,44% en las cuotas, que al año suponen hasta 1.504,80 euros (tomando como referencia el Euríbor del pasado octubre y publicado en noviembre, que se situó en el 2,11%) (gráfica 9).

En el caso de las hipotecas con vinculación, una vez realizada la primera revisión, el importe a pagar en la más económica, Banca Cívica, ésta se incrementa hasta los 637,96 euros, 30,65 euros más al mes, es decir, un 5% más.

Las cuotas a abonar tras la primera revisión para un préstamo hipotecario de 110.000 euros a 20 años teniendo en cuenta que el Euríbor a aplicar en ese momento es de 2,11% son las que siguen:

Unicaja (sin vinculación)	672,97 €	Sabadell Atlántico (con vinculación)	652,18 €
Unicaja (con vinculación)	630,07 €	Sabadell Atlántico (sin vinculación)	696,51 €
Barclays	647,04 €	Sabadell Guipuzcoano (sin vinculación)	696,51 €
Openbank	640,79 €	Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	652,18 €
ING Direct (clientes)	615,58 €	Banco Herrero (con vinculación)	652,18 €
ING Direct (no clientes)	652,18 €	Banco Herrero (sin vinculación)	696,51 €
Deutsche Bank	655,62 €	Uno-e (con vinculación)	613,37 €
Bankinter (con vinculación)	678,81 €	Uno-e (sin vinculación)	630,07 €
Bankinter (sin vinculación)	738,77 €	Bancopopular-e.com	615,58 €
Banca Cívica	637,96 €	Activobank	630,07 €

Una vez realizada la primera revisión, las cuotas ascienden en cinco de las seis entidades que ofrecen hipotecas sin vinculación. En Uno-e el interés es el mismo desde el inicio de la vida del préstamo. Una vez realizada la primera revisión la cuota más económica (no por eso la hipoteca más recomendable, pues habría que analizar si aplica algún tipo de cláusula, la comisión de apertura...) es la de Uno-e con un importe de 630,07 euros mensuales. En el otro extremo, la cuota mensual más elevada en este supuesto es la Bankinter donde se abonan 738,77 euros mensuales, 108,70 euros más, es decir 1.304,40 euros.

En las gráficas que acompañan el informe se desglosa por entidad la cuota inicial a abonar y la que se pagaría una vez realizada la revisión de la misma.

FACUA recuerda que además de estos valores, hay que analizar y tener en consideración el periodo a aplicar en la revisión de la cuota inicial, la comisión de apertura, por desistimiento así como diversos factores que a continuación se van detallando.

Cláusulas suelo y techo

Entidad	Suelo	Techo	Entidad	Suelo	Techo
Unicaja (sin vincular)	3%		Sabadell Atlántico (vinculada)	3,75%	12%
Unicaja (vinculada)	3%		Sabadell Atlántico (sin vincular)	3,75%	12%
Barclays	no		Sabadell Guipuzcoano (sin vincular)	3,75%	12%
Openbank	no		Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	3,75%	12%
ING Direct (clientes)	no		Banco Herrero (con vinculación)	3,75%	12%
ING Direct (no clientes)	no		Banco Herrero (sin vinculación)	3,75%	12%
Deutsche Bank	no		Uno-e (con vinculación)	no	no
Bankinter (vinculada)	no		Uno-e (sin vinculación)	no	no
Bankinter (sin vincular)	no		Bancopopular-e.com	1,25%	0%
Banca Cívica	3,50%	10%	Activobank	3%	12%

Esta cláusula toma protagonismo en el momento de realizar la revisión del préstamo. Se entiende como cláusula suelo a aquella que limita las bajadas de los tipos de interés.

Con esta práctica, las entidades financieras se resguardan sus beneficios y establecen un mínimo en los intereses. Es decir, si los tipos suben mucho, el cliente ha de afrontar esas subidas; pero por mucho que bajen, nunca se aplicará esa rebaja por debajo del suelo establecido.

En este tipo de cláusulas, y por lo general, existe una clara falta de reciprocidad entre el suelo fijado en la hipoteca y el techo o tipo de interés máximo a aplicar al préstamo.

La desproporción entre el suelo y el techo, en beneficio siempre de la entidad financiera, es lo que puede hacerla abusiva (gráfica 4 y 5).

Más de la mitad de las hipotecas analizadas, once de las veinte tienen cláusulas suelo que pueden impedir que el consumidor se beneficie totalmente de las bajadas del Euríbor. Éstas oscilan entre el 1,25 del banco popular-e.com y el 3,75% que aplican las entidades analizadas del Grupo Sabadell.

FACUA considera que las cláusulas suelo son abusivas. En este sentido demanda al Gobierno que proteja los intereses de los usuarios y deje de mirar hacia otro lado ante la aplicación de estos límites que están beneficiando exclusivamente a la banca. En lo referente a cláusulas techo, éstas oscilan, las que lo tienen, son del 9,75% o el 12%.

Comisión de apertura

La comisión de apertura oscila entre el 0,5% y el 1% del capital solicitado, en el caso de las entidades que la cobran, que es en doce de los veinte productos analizados.

La comisión de apertura (gráfica 3) que aplican las entidades en los distintos préstamos hipotecarios analizados son los que siguen:

Unicaja (sin vinculación)	1%	Sabadell Atlántico (con vinculación)	1%
Unicaja (con vinculación)	1%	Sabadell Atlántico (sin vinculación)	1%
Barclays	0%	Sabadell Guipuzcoano (sin vinculación)	1%
Openbank	0%	Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	1%
ING Direct (clientes)	0%	Banco Herrero (con vinculación)	1%
ING Direct (no clientes)	0%	Banco Herrero (sin vinculación)	1%
Deutsche Bank	0%	Uno-e (con vinculación)	0%
Bankinter (con vinculación)	0%	Uno-e (sin vinculación)	0%
Bankinter (sin vinculación)	0%	Bancopopular-e.com	0%
Banca Cívica	0,65%	Activobank	0%

FACUA considera oportuno tomar en consideración este parámetro a la hora de comparar préstamos hipotecarios así como calcular el importe del mismo que varía dependiendo del importe total del préstamo. En los casos analizados esta oscila, de las que cobran por ello, entre 550 y 1.100 euros.

Tipos de interés

El tipo de interés inicial, durante el primer año del préstamo hipotecario, salvo que se indique otro periodo, son:

Unicaja (sin vinculación)	3,25%	Sabadell Atlántico (con vinculación)	3,90%
Unicaja (con vinculación)	3,25%	Sabadell Atlántico (sin vinculación)	3,90%
Barclays	3,80%	Sabadell Guipuzcoano (sin vinculación)	3,90%
Openbank	Euríbor + 1,44% (3,55%)	Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	3,90%
ING Direct (clientes)	Euríbor + 0,99% (3,10%)	Banco Herrero (con vinculación)	3,90%
ING Direct (no clientes)	Euríbor + 1,64% (3,75%)	Banco Herrero (sin vinculación)	3,90%
Deutsche Bank	3,50% (+ seguro de pagos protegidos)	Uno-e (con vinculación)	Euríbor + 0,95% (3,06)
Bankinter (con vinculación)	4%	Uno-e (sin vinculación)	Euríbor + 1,25% (3,36)
Bankinter (sin vinculación)	4%	Bancopopular-e.com	Euríbor + 0,99% (3,10%)
Banca Cívica	2,95% primeros seis meses	Activobank	Euríbor + 1,25% (3,36%)



Los tipos de interés inicial de las veinte hipotecas a interés variable analizadas por FACUA van del Euríbor más 0,95% al Euríbor más 1,64%, o de un tipo de salida del 2,925% al 4% (gráfica 6).

Del interés que se aplica a toda la vida del préstamo, las oscilaciones van desde el Euríbor más el 0,85% al Euríbor más el 3,10% (gráfica 7).

El tipo de interés tras la primera revisión que aplican las entidades financieras son los que se detallan a continuación:

Unicaja (sin vinculación)	Euríbor +2% (4,11%)	Sabadell Atlántico (con vinculación)	Euríbor + 1,40% (3,51%)
Unicaja (con vinculación)	Euríbor + 1,25% (3,36)	Sabadell Atlántico (sin vinculación)	Euríbor + 2,40% (4,51%)
Barclays	Euríbor + 1,55% (3,36%)	Sabadell Guipuzcoano (sin vinculación)	Euríbor + 2,40% (4,51%)
Openbank	Euríbor + 1,44% (3,55%)	Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	Euríbor + 1,40% (3,51%)
ING Direct (clientes)	Euríbor + 0,99% (3,10%)	Banco Herrero (con vinculación)	Euríbor + 1,40% (3,51%)
ING Direct (no clientes)	Euríbor + 1,64% (3,75%)	Banco Herrero (sin vinculación)	Euríbor + 2,40% (4,51%)
Deutsche Bank	Euríbor + 1,70% (3,81%)	Uno-e (con vinculación)	Euríbor + 0,95% (3,06)
Bankinter (con vinculación)	Euríbor + 2,10% (4,21%)	Uno-e (sin vinculación)	Euríbor + 1,25% (3,36)
Bankinter (sin vinculación)	Euríbor + 3,10% (5,21%)	Bancopopular-e.com	Euríbor + 0,99% (3,10%)
Banca Cívica	Euríbor + 0,85% (2,96%)	Activobank	Euríbor + 1,25% (3,36%)

FACUA recuerda que no sólo hay que fijarse en la cuota inicial, pues la misma sólo va a aplicarse por un periodo concreto y reducido en comparación con los tipos de interés que se aplican durante el resto de la vida del préstamo que es bastante mayor.

Productos vinculados

De la comparativa se desprende que los productos vinculados pueden encarecer la cuantía que paga el consumidor cada año.

Por ejemplo, el préstamo con el diferencial más bajo sobre el Euríbor obliga a domiciliar la nómina, suscribir un seguro de hogar, domiciliar tres recibos, seguro de amortización, tarjeta de crédito con facturación mínima de 3.000 euros al año y seguro de protección de pagos.

Sólo en seis de los préstamos estudiados no se obliga al usuario a contratar productos de la entidad (domiciliar la nómina, recibos, seguros de vida...) para obtener las condiciones ofertadas, pero en estos casos el tipo de interés a aplicar es superior que si se suscriben productos vinculados.

Las hipotecas que no llevan productos o servicios vinculados son: Hipoteca Fidelidad sin vinculación de Unicaja, Hipoteca Sin más sin vinculación de Bankinter, Hipoteca Bonificada sin vinculación de Sabadell Atlántico, Sabadell Guipuzcoano, Banco Herrero y la de Uno-e sin vinculación. Los productos vinculados solicitados por las distintas entidades analizadas son las que siguen:

Unicaja: el tipo de interés se va reduciendo en función de la vinculación, con un máximo de cinco bloques, entre ellos pueden ser domiciliar nómina, seguro de amortización y multirriesgo hogar, plan de pensiones, seguros de vida libre, seguro de salud y seguro incapacidad temporal/desempleo.

Barclays: seguro hogar, vida y protección de pagos.

Openbank: seguro multirriesgo de hogar y vida, domiciliación nómina y/o tres recibos. El coste del seguro de vida es de 369,67 euros para un préstamo de 150.000 euros o de 246,44 euros para un préstamo de 100.000 euros para un varón de 30 años a un plazo de 25 años.

ING Direct: domiciliación nómina, seguro hogar y seguro vida. Seguro de vida calculado para un titular varón de 30 años de edad y un préstamo hipotecario de 150.000 euros a un plazo de 30 años, siendo el importe asegurado del 100% del importe del préstamo, con cobertura de fallecimiento o invalidez permanente y con una prima mensual de 30,48 euros a 30 años. El seguro de vida suscrito asegura el importe del préstamo hipotecario.

Deutsche Bank: seguro de Pagos Protegidos, domiciliación nómina o ingreso mensual equivalente, contratación tarjeta débito y tarjeta crédito con utilización anual de la de crédito por importe de 3.000 euros, domiciliación de tres recibos mensuales de suministros básicos, seguro de hogar con importe mínimo del valor de tasación y seguro de vida por importe mínimo equivalente al 50% del capital vivo del préstamo. Seguro de vida con una prima anual 402,20 euros para un hombre de 30 años, para una operación de 200.000 euros a 30 años.

Bankinter: seguro de vida, hogar y cuenta nómina o profesional (toma como garantía la propia vivienda).

Banca cívica: se reducido el tipo de interés a razón de 0,20 por domiciliar nómina, 0,20 por suscribir seguro de hogar, 0,10 con domiciliación 3 recibos, 0,20 con seguro de amortización, 0,10 con tarjeta crédito con facturación mínima de 3.000 euros al año, y 0,10 con seguro de protección de pagos (IT y desempleo con prima única).

SabadellAtlántico: el tipo de interés se reduce a razón de 0,40 por domiciliar nómina, 0,40 por suscribir seguro de vida, 0,10 por contratar seguro de hogar y 0,10 por protección de pagos. Las cuotas en el caso de un seguro de vida para un hombre de 30 años (coste seguro vida 260,05 euros anuales) y seguro de protección de pagos a 5 años con una prima única inicial de 1.249,61 euros.

SabadellGuipuzcoano: el tipo de interés se reduce a razón de 0,40 por domiciliar nómina, 0,40 por suscribir seguro de vida, 0,10 por contratar seguro de hogar y 0,10 por protección de pagos. Las cuotas en el caso de un seguro de vida para un hombre de 30 años (coste seguro vida 260,05 euros anuales) y seguro de protección de pagos a 5 años con una prima única inicial de 1.249,61 euros.

Banco Herrero: el tipo de interés se reduce a razón de 0,40 por domiciliar nómina, 0,40 por suscribir seguro de vida, 0,10 por contratar seguro de hogar y 0,10 por protección de pagos. Las cuotas en el caso de un seguro de vida para un hombre de 30 años (coste seguro vida 260,05 euros anuales) y seguro de protección de pagos a 5 años con una prima única inicial de 1.249,61 euros.

bancopopular-e.com: seguro hogar, seguro amortización de préstamos, domiciliación de nómina y de al menos un recibo.

Uno-e: seguro vida PUF, seguro hogar, domiciliación nómina y recibo.

ActivoBank: con seguro de vida vinculado al préstamo hipotecario y seguro de hogar. Las cuotas en el caso de suscribir un seguro de vida para un hombre de 30 años es de 354,62 euros/año o 29,55 euros/mes.

Del análisis se desprende la importancia de consultar y analizar los productos vinculados que deben suscribirse para acogerse a las condiciones de determinadas hipotecas, productos que deben mantenerse durante toda la vida del préstamo y que no tienen una cuota fija que se aplique durante toda la vigencia del préstamo hipotecario.

Esta característica puede suponer que un producto que en un principio nos interesaba luego se incrementa al cabo de unos años (ejemplo de la cuota por seguro de vida) y que deje de interesarnos, no ya el producto que pudiéramos querer suscribir con otra empresa, sino que el descuento anual aplicable al tipo de interés es menor que el sobreprecio que se abona si ese producto estuviese contratado por otro lado.

Asimismo, hay que informarse correctamente sobre los productos que se contratan, para qué sirven, y resolver cuantas dudas pudieran surgir, pues de manera continua van surgiendo nuevos productos que, en ocasiones, no son lo que parecen y los consumidores pueden encontrarse suscribiendo un producto que realmente no le interese y que los descuentos sean menores al coste del producto.

Comisiones por desistimiento

La comisión por desistimiento parcial es del 0% en diez de los préstamos hipotecarios analizados. La comisión por desistimiento parcial que aplican las entidades en los distintos préstamos hipotecarios analizados son los que siguen:

Unicaja (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Unicaja (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Barclays	0%
Openbank	0%
ING Direct (clientes)	0%
ING Direct (no clientes)	0%
Deutsche Bank	0%
Bankinter (con vinculación)	0%
Bankinter (sin vinculación)	0%
Banca Cívica	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Atlántico (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Atlántico (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Guipuzcoano (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Banco Herrero (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Banco Herrero (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Uno-e (con vinculación)	0%
Uno-e (sin vinculación)	0%
Bancopopular-e.com	0% hasta el 25% del capital pendiente
Activobank	0%

En el caso de comisión por desistimiento total, esta no existe en seis de los estudiados. Las demás aplican el 0,5% en los cinco primeros años y el 0,25% a partir del sexto. La comisión por desistimiento total que aplican las entidades en los distintos préstamos hipotecarios analizados son los que siguen:

Unicaja (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Unicaja (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Barclays	0%
Openbank	0%
ING Direct (clientes)	0%
ING Direct (no clientes)	0%
Deutsche Bank	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Bankinter (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Bankinter (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Banca Cívica	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Atlántico (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Atlántico (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Guipuzcoano (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Sabadell Guipuzcoano (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Banco Herrero (con vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Banco Herrero (sin vinculación)	0,50% los primeros cinco años y 0,25% resto años
Uno-e (con vinculación)	0%
Uno-e (sin vinculación)	0%
Bancopopular-e.com	0,50% cinco primeros años si excede el 25% del capital pendiente
Activobank	0%

Estas comisiones pueden suponer importantes cantidades de dinero dependiendo de la comisión a aplicar y del importe del préstamo.

TAE

La Tasa Anual Equivalente (TAE) tiene en cuenta el conjunto de variables económicas de la operación: intereses, comisiones iniciales, frecuencia de los pagos y duración del préstamo.

La TAE que aplican las entidades en los distintos préstamos hipotecarios analizados son los que siguen:

Unicaja (sin vinculación)	4,26%	Sabadell Atlántico (vinculado)	4,5%
Unicaja (con vinculación)	3,96%	Sabadell Atlántico (sin vincular)	4,5%
Barclays	3,78% sin incluir seguros	Sabadell Guipuzcoano (sin vincular)	4,5%
Openbank	3,63%	Sabadell Guipuzcoano (vinculado)	4,5%
ING Direct (clientes)	3,53%	Banco Herrero (vinculado)	4,5%
ING Direct (no clientes)	3,53%	Banco Herrero (sin vincular)	4,5%
Deutsche Bank	4,43%	Uno-e (vinculado)	3,1%
Bankinter (vinculado)	4,29%	Uno-e (sin vincular)	3,1%
Bankinter (sin vincular)	5,22%	Bancopopular-e.com	3,43%
Banca Cívica		Activobank	3,71%

Es necesario comparar este dato en hipotecas con características similares en cuanto a cuantía y vida del mismo, así como solicitar la TAE para toda la vida del préstamo y no sólo para el primer año.

Dado que en la mayoría de los casos las entidades no facilitan el TAE antes de realizar un estudio sobre las características del inmueble y del usuario así como el hecho de que pueden existir otras comisiones y obligaciones impuestas por la entidad, FACUA insiste en la necesidad de evaluar todos los elementos del préstamo.

Del análisis se desprende que este dato no es relevante en este caso pues la TAE que facilitan es para un perfil establecido por la entidad y no es exactamente el solicitado.

Recomendaciones

FACUA recomienda a los consumidores no dejarse llevar por la apariencia, pues las cuotas que inicialmente son más económicas pueden verse encarecidas una vez realizada la revisión.

Asimismo pueden existir cláusulas suelo que no permiten al consumidor beneficiarse de las bajadas del tipo de interés y estar vinculados a contratación de productos que no siempre interesan al usuario.

Lo aconsejable es que el consumidor compare en cada oferta la Tasa Anual Equivalente (TAE) de préstamos con el mismo capital y años de amortización, y solicitarse el correspondiente a toda la vida de la hipoteca y no sólo al primer año.

Asimismo, FACUA recomienda aclarar las posibles condiciones y servicios adicionales que la entidad exige al usuario y la duración del contrato de esos productos adicionales para mantener las condiciones pactadas.

Así, es necesario analizar el tipo de interés aplicable tanto en el primer año como a partir de la primera revisión, así como las posibles comisiones de apertura, cancelación total o parcial y subrogación.

FACUA aconseja también informarse del sistema o método de amortización del préstamo.

Información previa a la contratación de préstamos

Antes de suscribir un préstamo hipotecario es importante saber qué se entiende por tal, cuáles son sus derechos y obligaciones, así como conocer los conceptos fundamentales para entender qué se está firmando. Por un lado está el contrato principal de préstamo por el que una persona o entidad (en general un banco o caja de ahorro) presta una cantidad de dinero a otra.

Por otro lado está la hipoteca, que es la garantía que el deudor proporciona al que presta el dinero, y consiste en que un inmueble (o varios) se ofrece como garantía de que se va a devolver el préstamo, de manera que si éste no se devuelve en los plazos pactados, el banco o caja de ahorros puede instar un procedimiento judicial para proceder a vender en pública subasta el inmueble hipotecado para cobrar lo que se le debe, quedando el sobrante para otros acreedores o, en su defecto, para el deudor.

Pagos de la hipoteca

Cuando el consumidor va a una entidad a solicitar un préstamo hipotecario debe pensar y analizar bien el importe que puede abonar mensualmente. El usuario debe ser previsor y simular las distintas posibilidades. Debe calcular cuál sería la cuota a abonar en caso de que suscriba un préstamo a hipoteca variable y el diferencial suba hasta un 7%, por ejemplo.

El consumidor debe saber cuál es el sueldo base con el que cuenta para abonar la hipoteca, pues los salarios que dependen de dietas, complementos o comisiones no se perciben en caso de enfermedad. Antes de suscribir un préstamo es importante conocer y analizar los siguientes conceptos:

- **Capacidad de endeudamiento:** la cuota a pagar se calcula en función de los

ingresos netos mensuales. Los bancos recomiendan que ésta cifra no supere el 35% de los mismos.

- **Importe:** el importe del préstamo con garantía hipotecaria suele ser un porcentaje del valor de tasación o compra de la vivienda. En lo referente al primero, éste no suele superar el 80%.
- **Tipo de interés:** habitualmente los préstamos hipotecarios concedidos en España se suscriben con tipo de interés variable o fijo.

El tipo de interés

Variable: es un método que permite adecuar el préstamo a la evolución de la situación económica sin que resulte especialmente costoso para una de las partes. De este modo, cada vez que toque efectuar la revisión (normalmente anualmente o semestralmente), el tipo de interés se modificará al alza o a la baja de acuerdo con la referencia que se haya adoptado.

Fijo: normalmente para las ofertas con revisiones de interés fijo los plazos de amortización (el tiempo en que se debe devolver el dinero) son mucho más cortos que los de tipo de interés variable.

En la escritura del préstamo se indican cuáles son las condiciones en las que se efectúan las variaciones del tipo de interés. Elementos que integran los tipos de interés variable:

- El interés inicial es aquel que se aplica durante el primer periodo. En ocasiones, durante el primer año (o un periodo más corto de tres o seis meses) la entidad suele ofrecer un tipo de interés distinto, en muchos casos inferior como método de atraer a nuevos clientes, y este es un aspecto a tener en cuenta.
- El período de interés es el tiempo durante el cual permanece invariable el tipo de interés (normalmente un año).
- El tipo de referencia es aquel que sirve de base durante cada periodo de interés para hallar el tipo aplicable. En la actualidad, existen seis tipos de referencia oficiales. Se les denomina oficiales porque están definidos por ley y calculados y/o publicados por el Banco de España. A continuación, se indican los que se utilizan habitualmente: Euríbor, Deuda pública, IRPH Bancos, IRPH conjunto de entidades, IRPH Cajas y CECA.
- El diferencial es el incremento o disminución que se efectúa sobre el tipo de referencia adoptado para efectuar sus modificaciones, y suele depender del tipo de interés de referencia que se adopte. De esto se deduce que es muy importante tener en cuenta tanto el tipo de interés de referencia como el diferencial. Se trata de cuestiones de cierta complejidad pero que hay que valorar a la hora de firmar un préstamo.

Gastos en el préstamos hipotecario

El consumidor debe conocer que la contratación de un préstamo hipotecario conlleva unos gastos derivados que comienzan incluso antes de la firma del mismo. Con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública (momento de la firma del préstamo), el primer gasto que se efectúa es la tasación del inmueble que se pretende hipotecar. Ésta debe realizarse por una sociedad especializada.

Igualmente, se solicitará información al Registro de la Propiedad para comprobar que no existen cargas que afecten a aquél e impidan la operación -básicamente otras hipotecas o embargos-.

Según la normativa existente, la entidad bancaria y el solicitante del préstamo han de ponerse de acuerdo en la elección del profesional o empresa que lleve a cabo la tasación de la vivienda y sobre quién lo paga. Por tanto, es un tema susceptible de negociación. Sin embargo, en la práctica las entidades imponen la empresa que realiza este servicio y cobra al cliente el gasto ocasionado.

Por ello, se aconseja que quede clara en la firma de la solicitud del servicio de tasación el importe de la misma. En todo caso, si el usuario asume su pago y posteriormente el préstamo es denegado, el banco debe entregarle una copia del original del informe de tasación llevado a cabo. Este informe debe servir para solicitar el préstamo en otras entidades financieras, sin generar un nuevo gasto. Hay que saber que:

- La tasación la deben efectuar entidades acreditadas e inscritas en el Registro del Banco de España.
- El tasador tiene el derecho para realizar su labor profesional de reclamar todo tipo de información técnica (proyecto de ejecución, memoria de calidades y cualquier otro elemento que le sirva en su evaluación de tasación).

En el momento de la firma de las escrituras se generan los siguientes gastos:

- Comisión de apertura: es un porcentaje de la cantidad de dinero que se presta.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: su cuantía es el resultado de aplicar el 0,5% a la cantidad total garantizada (atención, no al préstamo, sino a todo lo garantizado, que es préstamo, intereses y costas, y que, como orientación, suele ser cercano al doble de la cantidad solicitada).
- Notario: la factura depende de la cuantía solicitada, y está fijada en los aranceles aprobados por Real Decreto.
- Registro de la Propiedad: la inscripción de la hipoteca. Igual que con los notarios, la factura depende de lo solicitado, y los aranceles están aprobados por Real Decreto.
- Gastos de gestión de las escrituras: la escritura, una vez firmada, se presenta en las oficinas de Hacienda para liquidar el impuesto, y después se presenta en el Registro de la Propiedad. La tramitación, normalmente, la va a realizar

un gestor elegido por el banco. No obstante, también puede asumir el usuario estas gestiones. Por ello es conveniente saber el coste de dicha gestión, pues las tarifas pueden variar mucho.

Consecuencias del impago en préstamos hipotecarios

Procedimiento de ejecución de hipoteca

En caso de retraso en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario, el consumidor tendrá que abonar a la entidad de crédito los denominados intereses de demora, cuyo tipo suele ser muy superior al de los intereses ordinarios. La forma de calcular los intereses de demora figura en la escritura del préstamo. Además, las entidades pueden cobrar una comisión por reclamación de cuotas impagadas, cuyo importe estará recogido en el contrato.

Habitualmente las entidades incorporan en los contratos cláusulas que les permiten dar por vencido anticipadamente el préstamo si se dejan de pagar una o varias cuotas, pudiendo entonces reclamar judicial o extrajudicialmente al prestatario el importe del capital no amortizado del préstamo y los intereses ordinarios y de demora devenidos hasta dicha fecha.

La característica principal del contrato de hipoteca es la utilización de un inmueble como garantía que permite asegurar al acreedor (entidad bancaria) el cobro de su crédito, al menos en la parte de valor del inmueble hipotecado. Es decir, en caso de que exista un impago, cabe la opción de que el acreedor acuda a los tribunales pidiendo la ejecución de la hipoteca, la cual puede provocar el embargo de la vivienda. Si el valor de ésta no cubriera la deuda, el deudor responderá también con sus bienes.

La entidad tiene la opción de iniciar el procedimiento de ejecución de la hipoteca desde el momento en el que se produce un impago, aunque lo habitual es que no lo hagan hasta que se acumulen varios impagos, pero dependerá de cada entidad.

En el marco del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, y de no hacer frente al pago de la deuda, se podrá instar por cualquiera de las partes implicadas a la subasta de la finca y el precio obtenido se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba. Si el valor obtenido en la subasta es inferior al crédito que resta por pagar, el deudor responde igualmente con sus bienes y salario, hasta su total pago.

Declaración en quiebra familiar

La Ley Concursal vigente permite a las personas físicas negociar con los acreedores y detener la ejecución de sus bienes por deudas impagadas, créditos hipotecarios y de consumo, así como deudas de impuestos, entre otras. Son por tanto, obligaciones que pueden revisarse ante la ley para pagar de buena fe sin caer en la bancarrota.

Así, con esta ley, el deudor puede abrir un proceso judicial en la jurisdicción que, de manera inmediata, paraliza las demandas interpuestas por la falta de pago y la ejecución

de los bienes que se estén tramitando, al mismo tiempo que interrumpe la acumulación de intereses en los créditos impagados. No obstante, conviene aclarar que la Ley Concursal no perdona la deuda, sino que prevé mecanismos para favorecer a sus titulares el pago, de acuerdo a sus posibilidades, mediante reducciones o aplazamientos.

Si bien las posibilidades que brinda esta normativa son muchas y muy favorables, la cantidad de profesionales que intervienen en el proceso y los costes del procedimiento judicial (abogados, economistas, procuradores, publicación de los edictos, etc.) genera que el acceso sea muchas veces prohibitivo para una familia con problemas económicos.

Desde FACUA se entiende que si bien la norma establece esta posibilidad, no se puede asumir que el procedimiento referido esté al alcance de las familias españolas que lo necesiten, por lo que no soluciona los problemas de sobreendeudamiento que existe en la sociedad, siendo un procedimiento más propio del ámbito empresarial que del civil.

Dación en pago

De acuerdo a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil *"Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución"*.



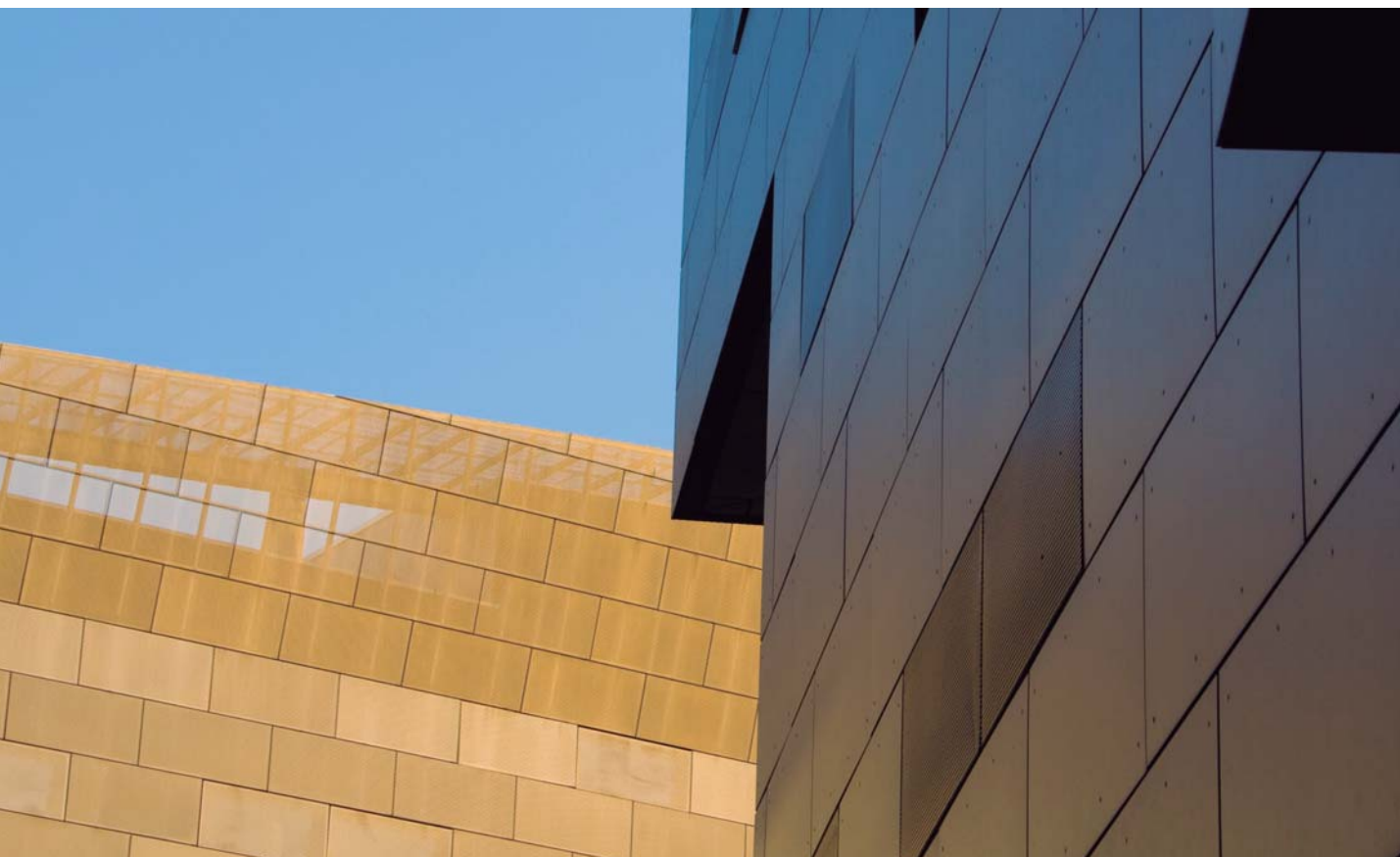
De lo anterior se deduce que cabe la posibilidad de que el usuario, además de perder su vivienda, seguiría endeudado con la entidad bancaria por la diferencia entre el crédito pendiente y el precio de venta de la vivienda en la subasta.

La entidad podrá embargar cuentas y nóminas del deudor hasta satisfacer su crédito.

Esta posibilidad se da cuando el crédito solicitado es superior al precio de la finca que sirve como garantía, bien porque se haya solicitado más cantidad (caso típico en los casos de reunificación de deudas) o bien porque haya bajado el valor de mercado del inmueble (consecuencia de la crisis inmobiliaria).

En términos generales, una dación en pago es una figura jurídica consistente en que, llegado el siempre difícil momento del cumplimiento de una obligación, un deudor ofrece a su acreedor una prestación distinta de la inicialmente pactada, aceptándola éste último y quedando así pagada la deuda. En relación con las hipotecas, una dación en pago es la adjudicación del bien hipotecado ante la imposibilidad de cumplir una obligación, en este caso el pago de la hipoteca, dejando libre de obligaciones al deudor. Es decir, el hipotecado da su vivienda al banco (u otra institución financiera) a cambio de que ésta le anule la deuda que tenía contraída con él en forma de hipoteca.

Este sistema no está amparado en la actualidad por el ordenamiento jurídico, por lo que para proceder a su realización se debe llegar a un acuerdo con la entidad bancaria.

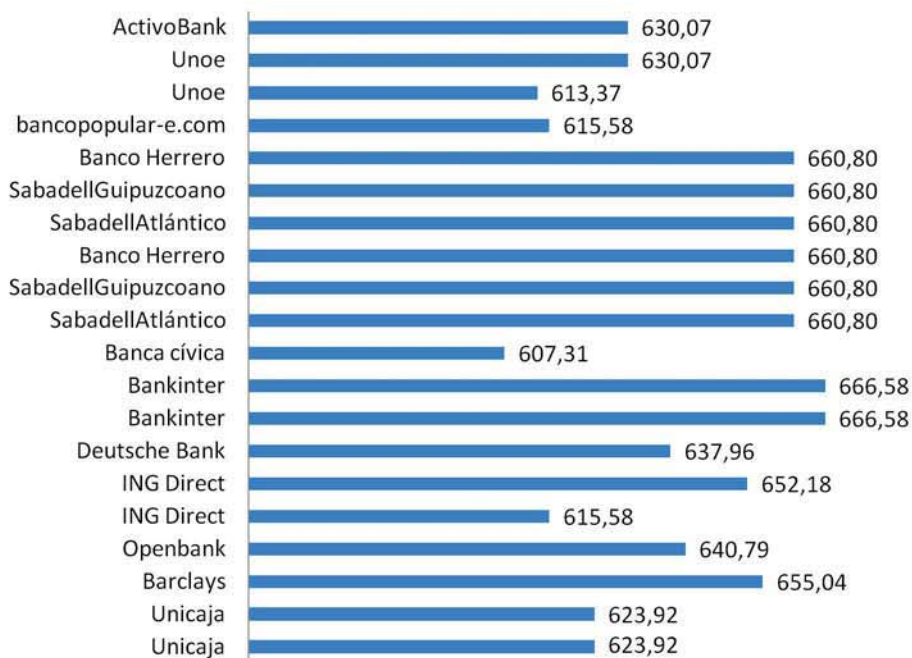


Gráficas

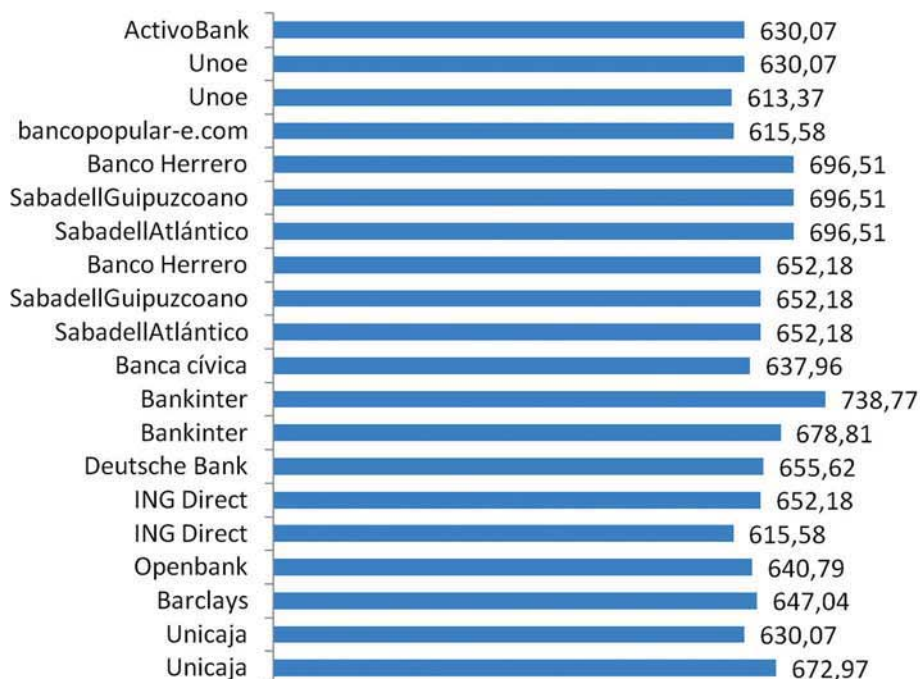
Comparativa hipotecas

Cuota inicial

Gráficas 1 y 2

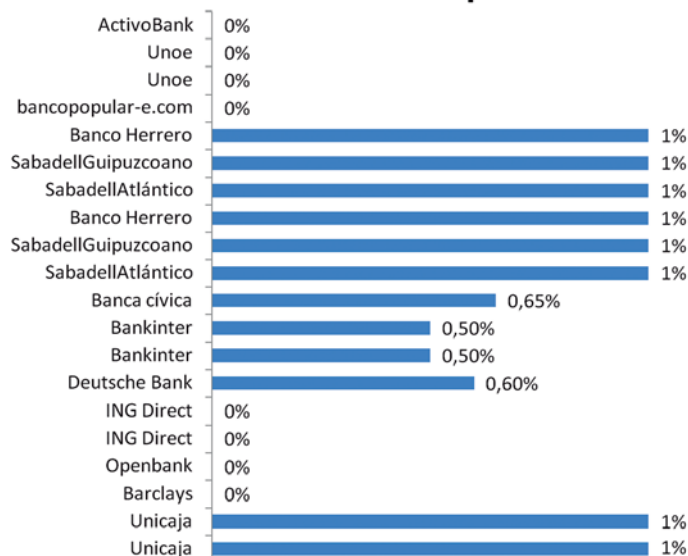


Cuota tras primera revisión

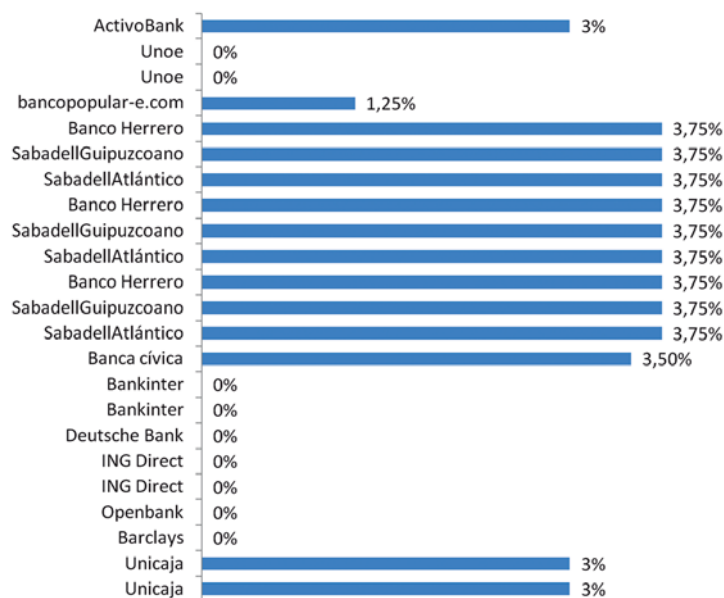


Gráficas 3, 4 y 5

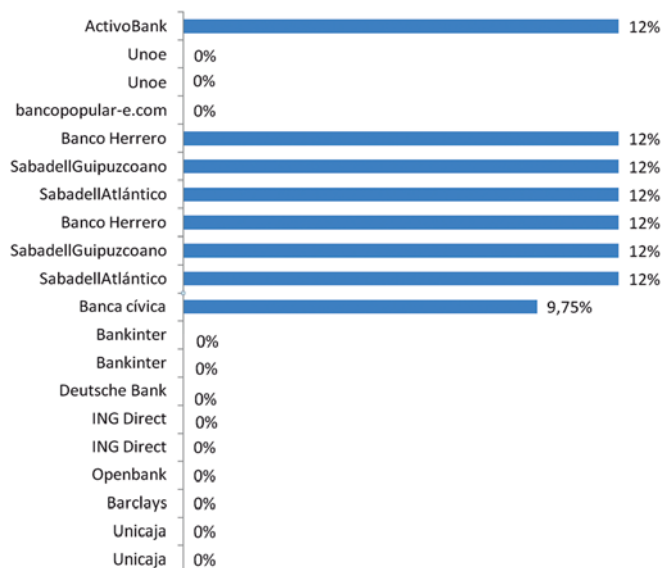
Comisión apertura



Cláusula suelo

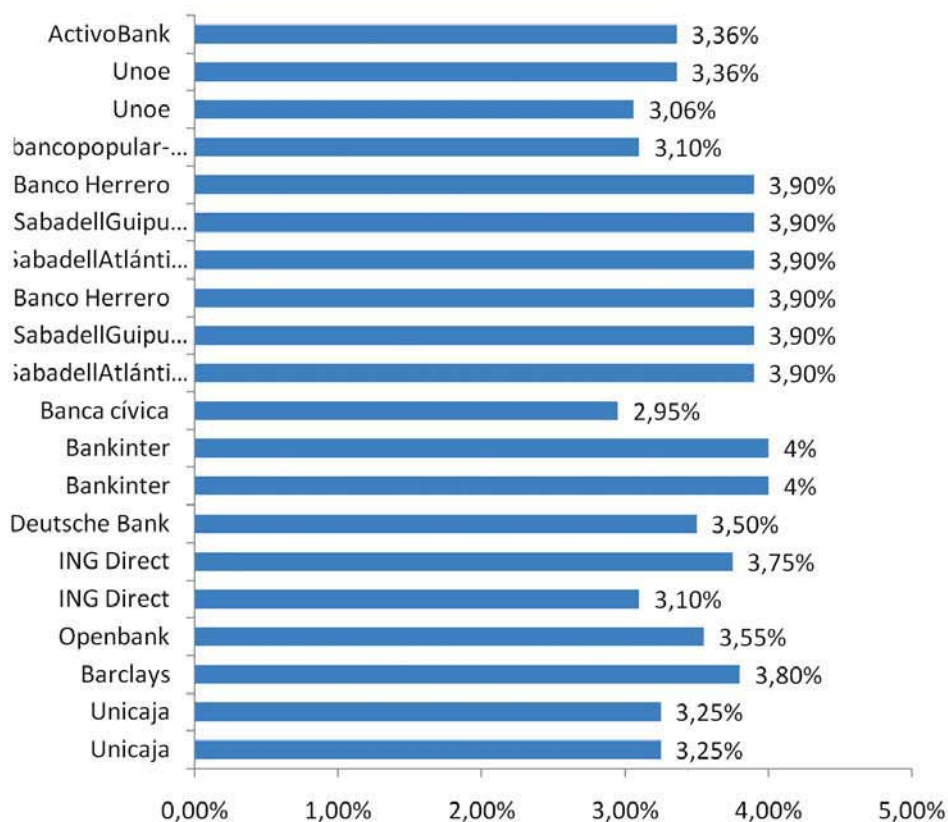


Cláusula techo

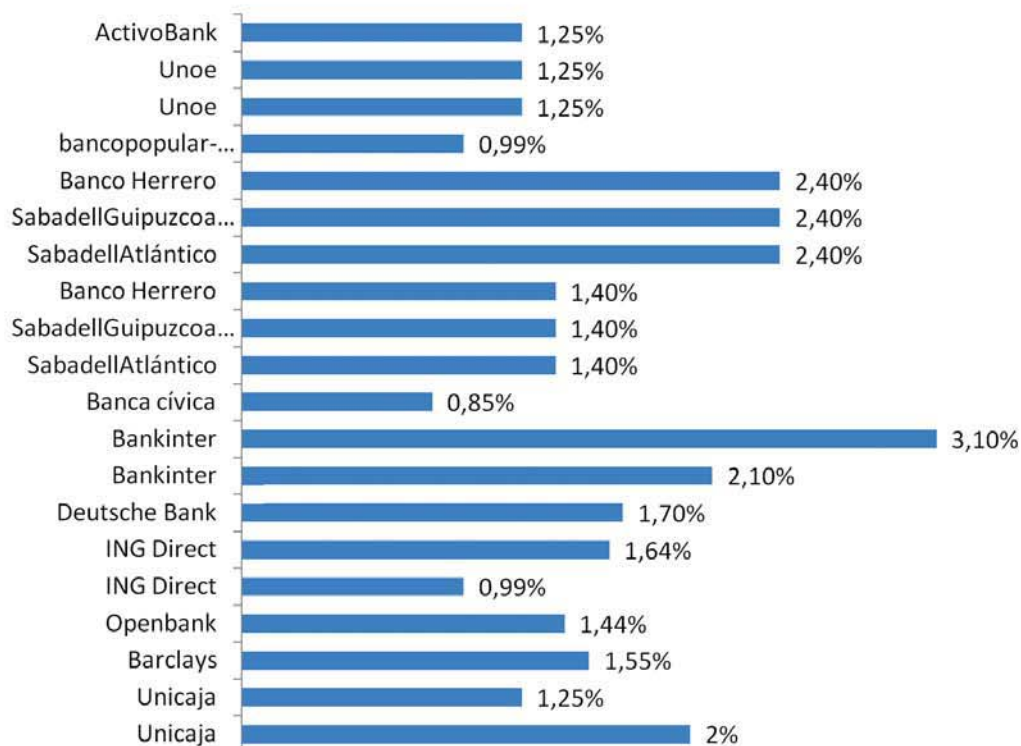


Interés inicial

Gráficas 6 y 7



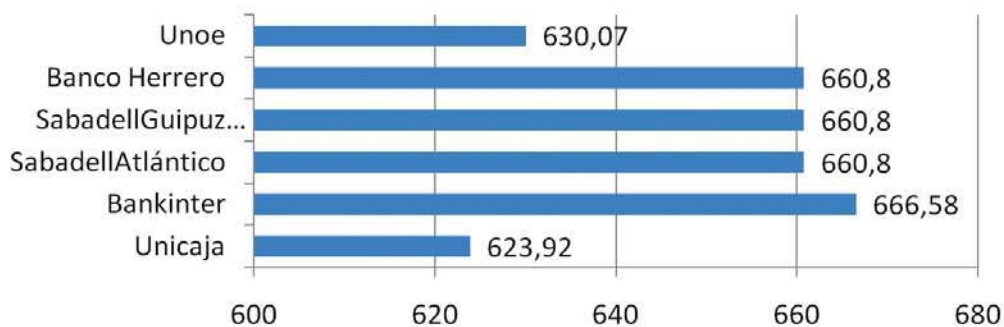
Resto (Euríbor +)



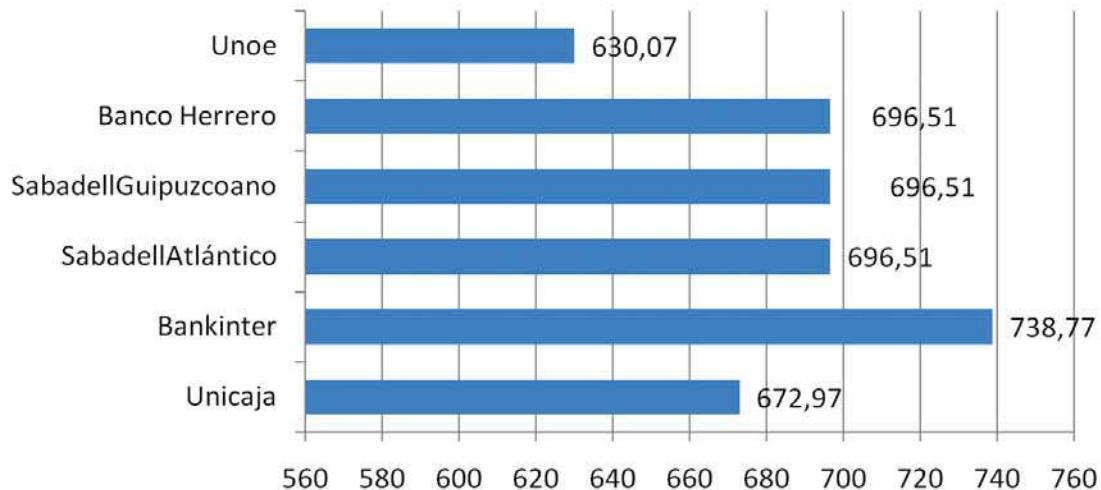
Comparativa hipotecas sin vinculación

Cuota inicial

Gráficas 8 y 9

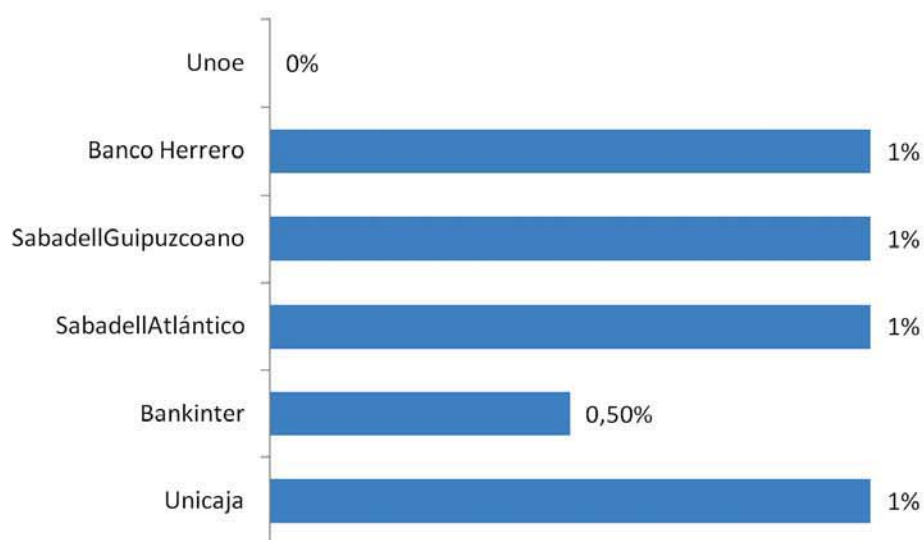


Cuota tras la primera revisión

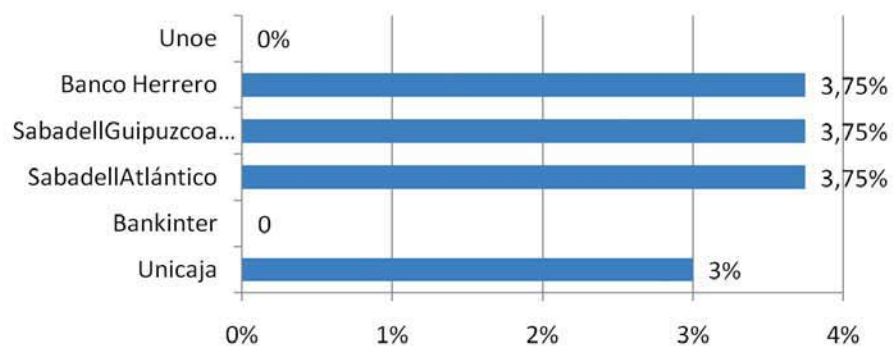


Comisión apertura

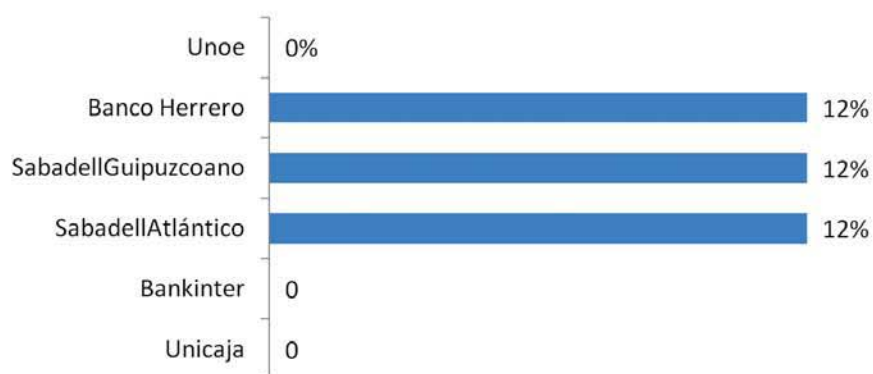
Gráficas 10, 11 y 12



suelo

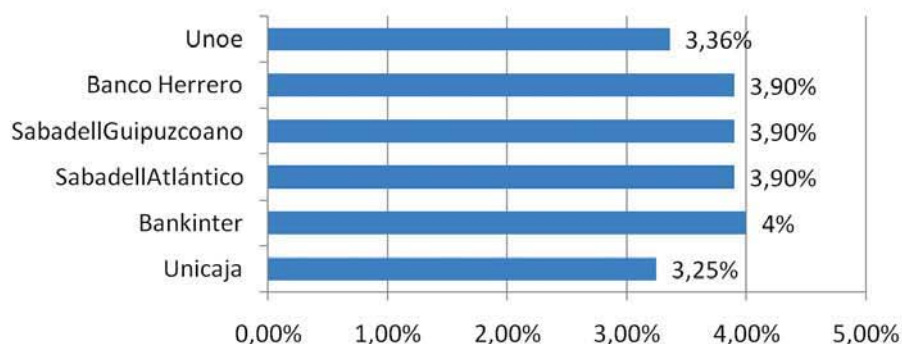


techo

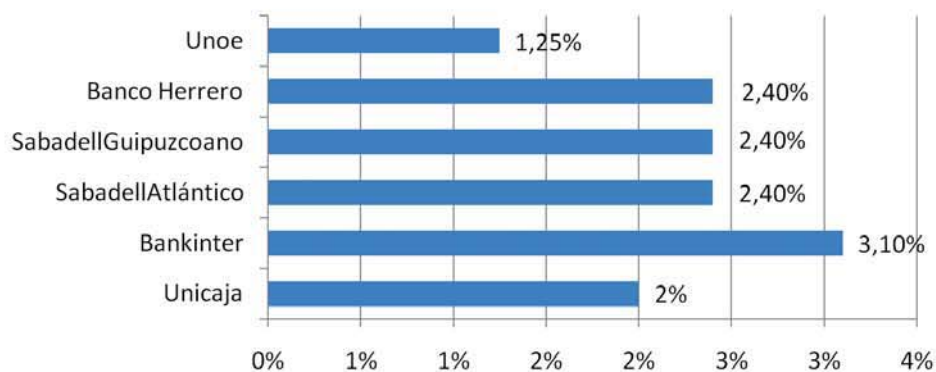


Interés inicial

Gráficas 13 y 14



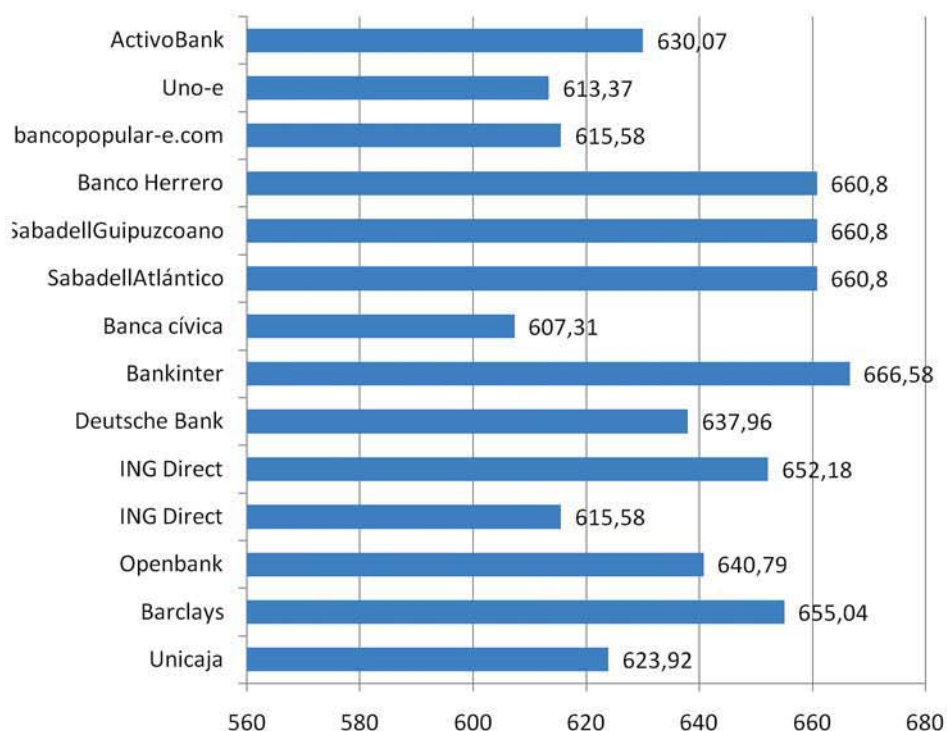
Interés tras revisión (Euríbor +)



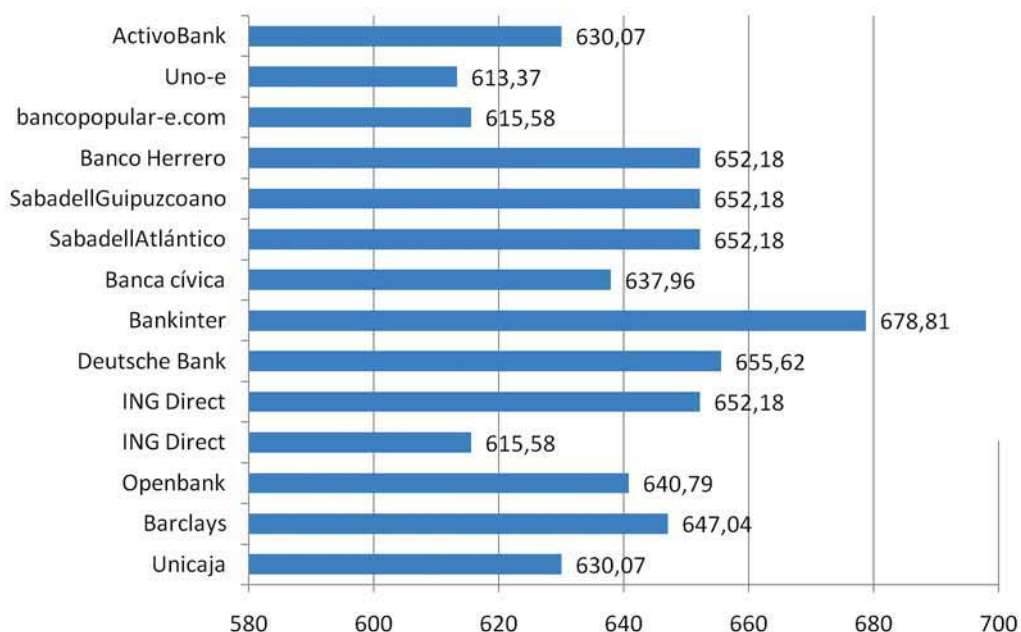
Comparativas hipotecas con vinculación

Cuota inicial

Gráficas 15 y 16

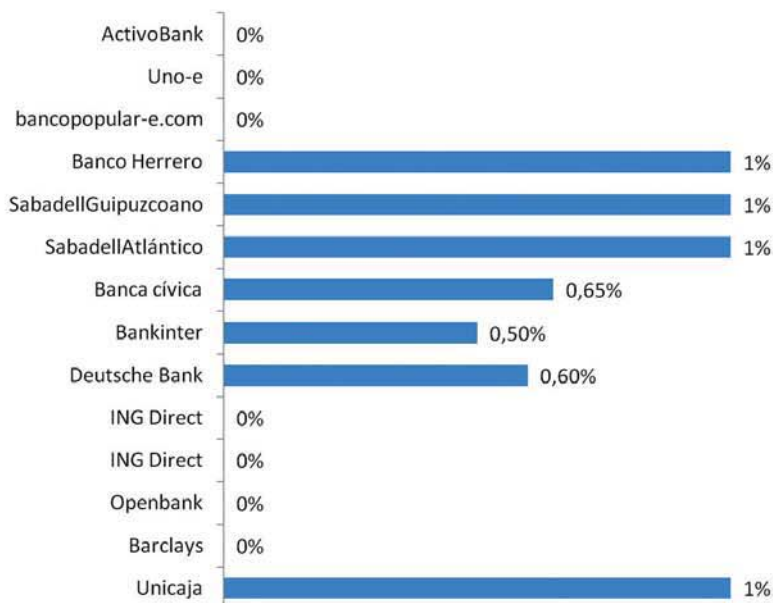


Cuota tras primera revisión

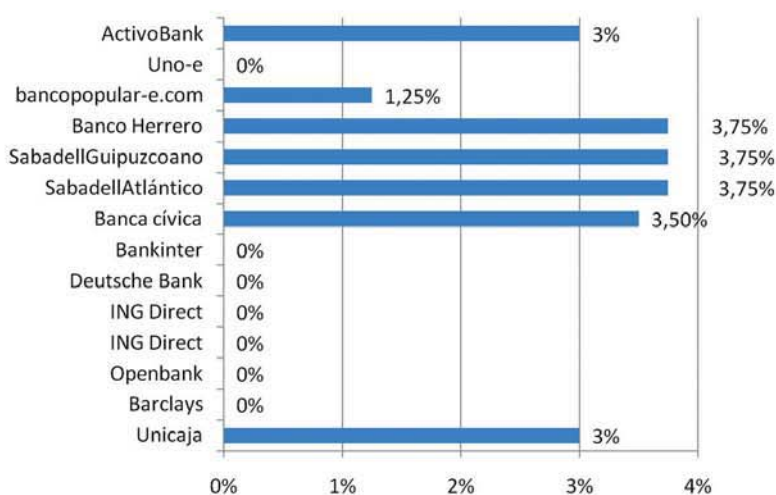


Gráficas 17,18 y 19

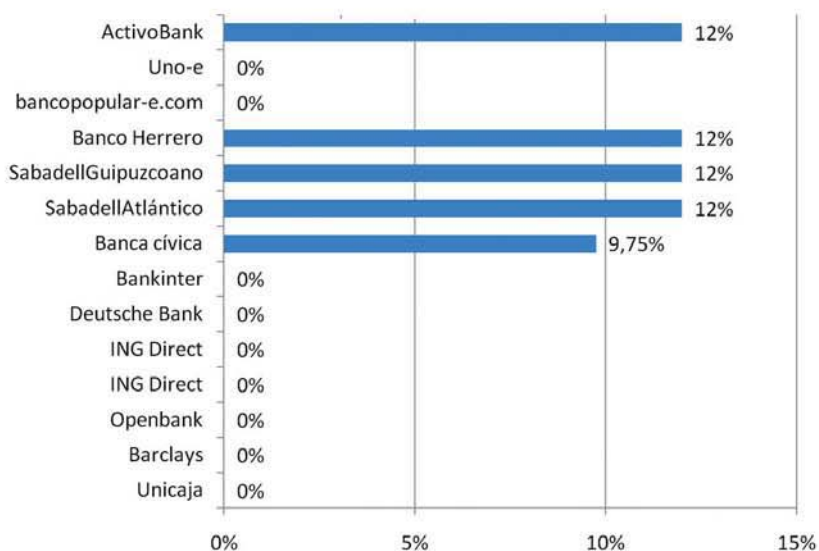
Comisión apertura



suelo

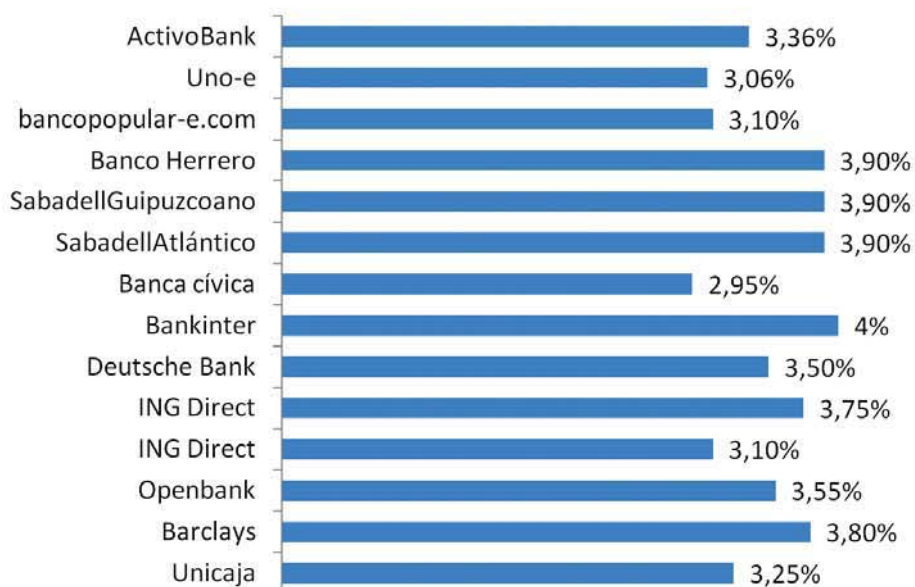


techo

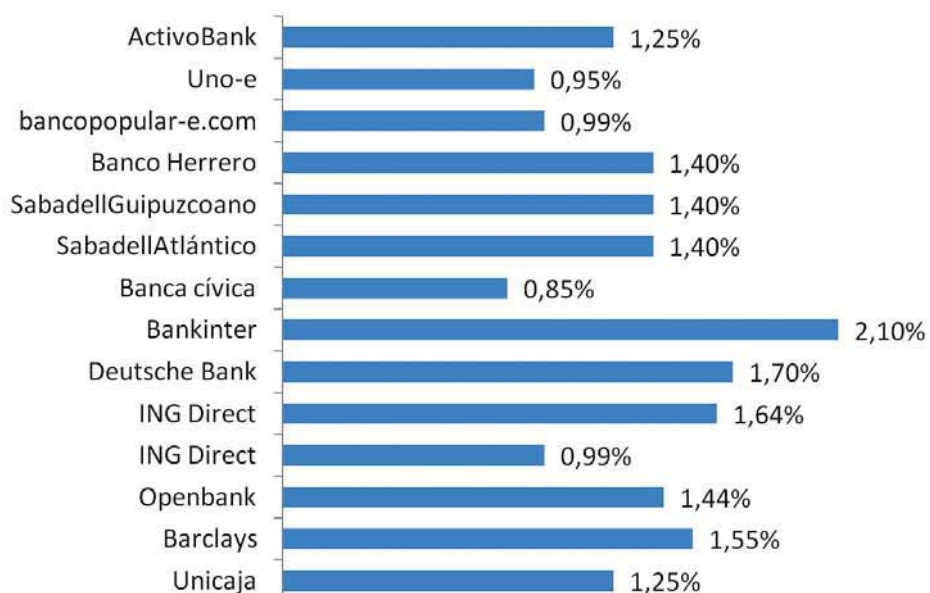


Interés inicial

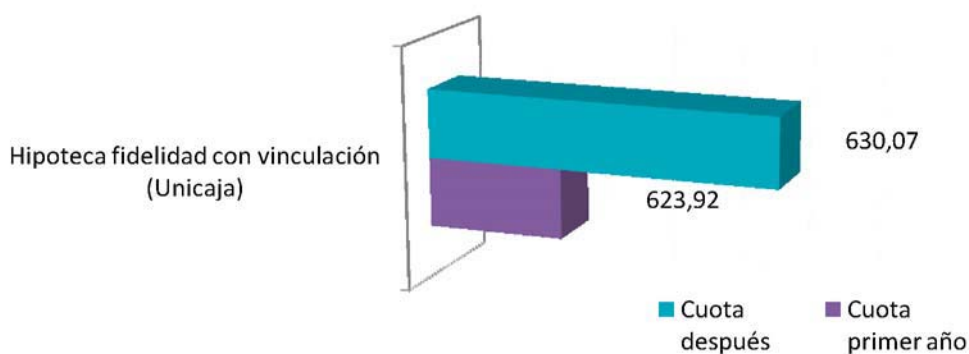
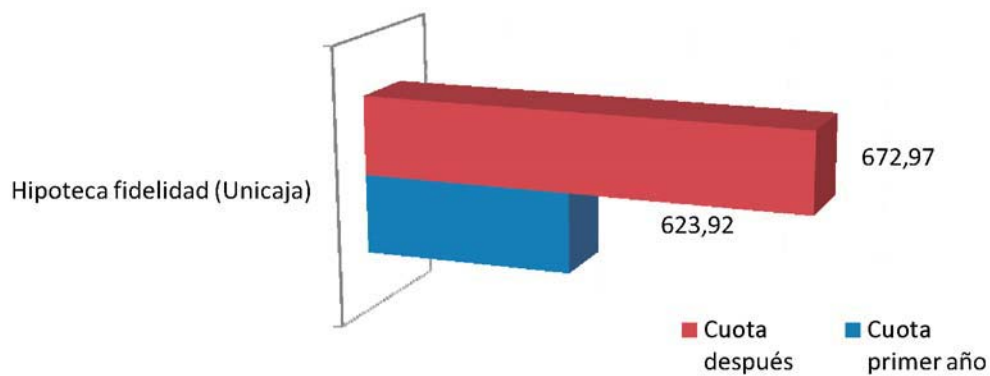
Gráficas 20 y 21



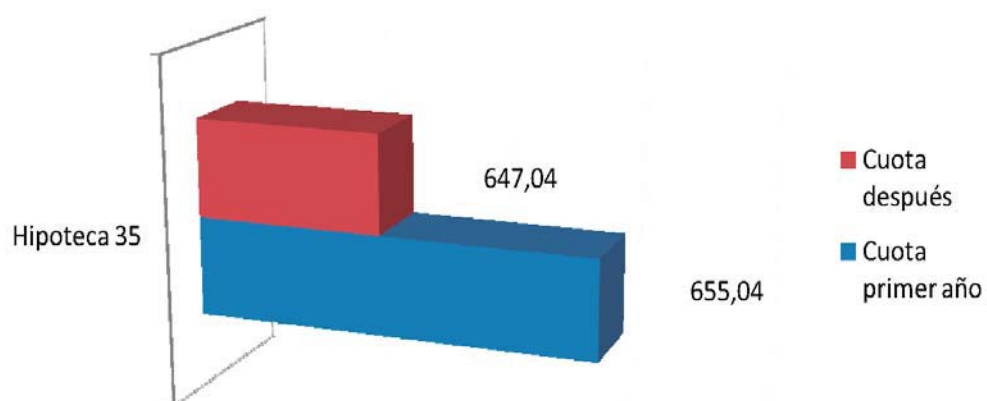
Interés tras revisión (Euríbor +)



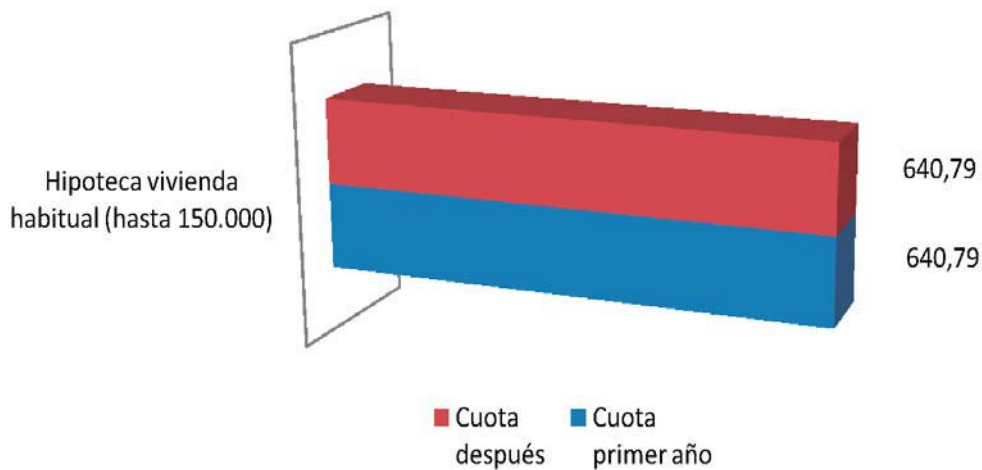
UNICAJA



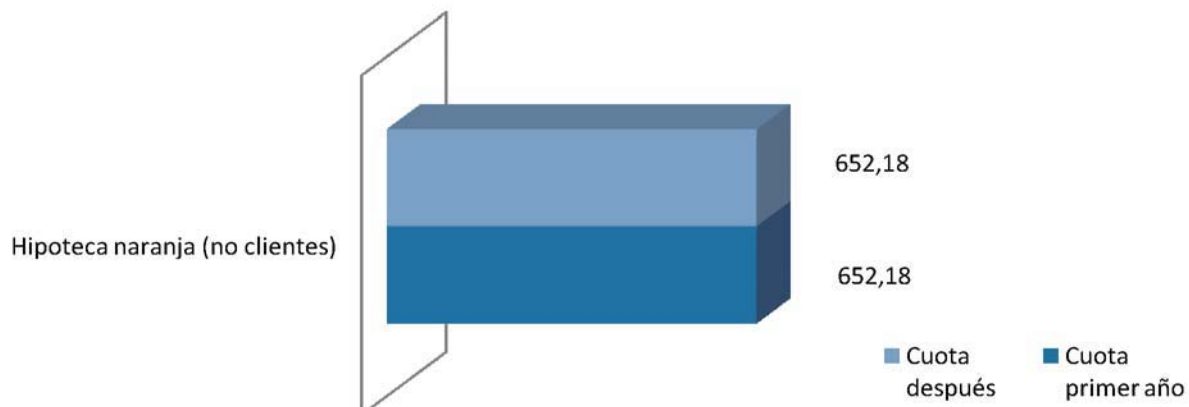
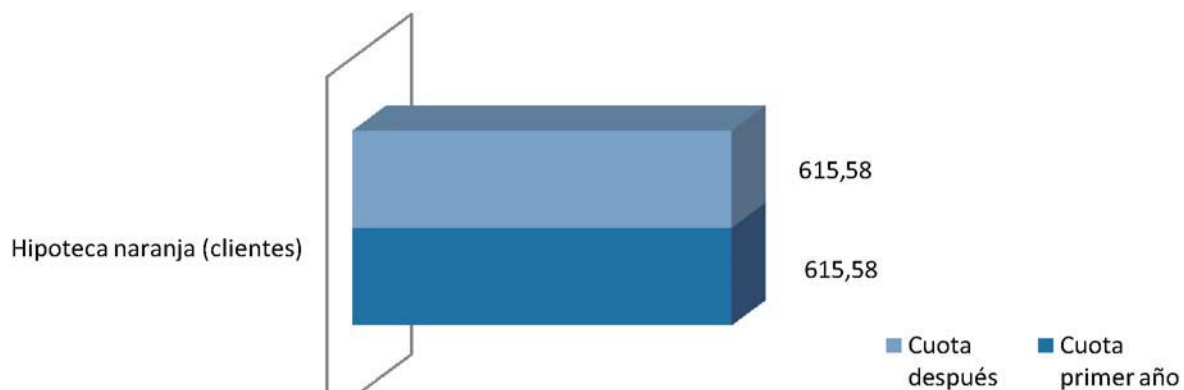
BARCLAYS



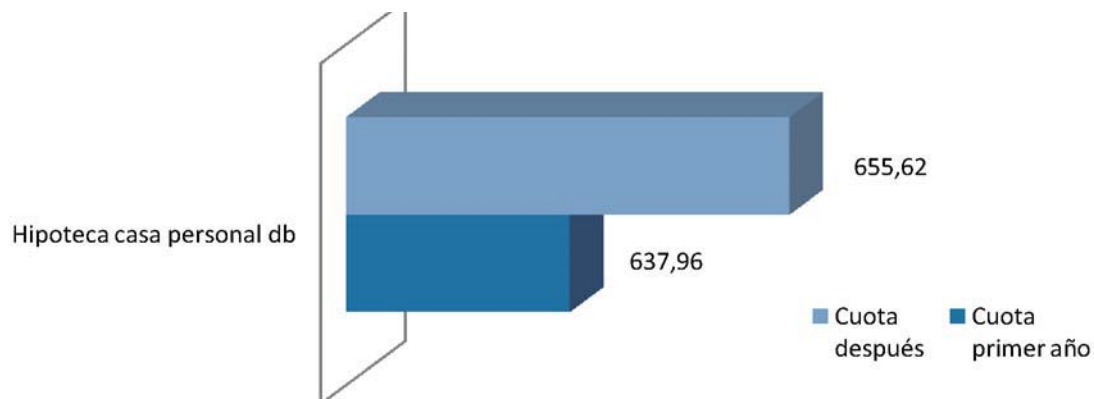
OPENBANK



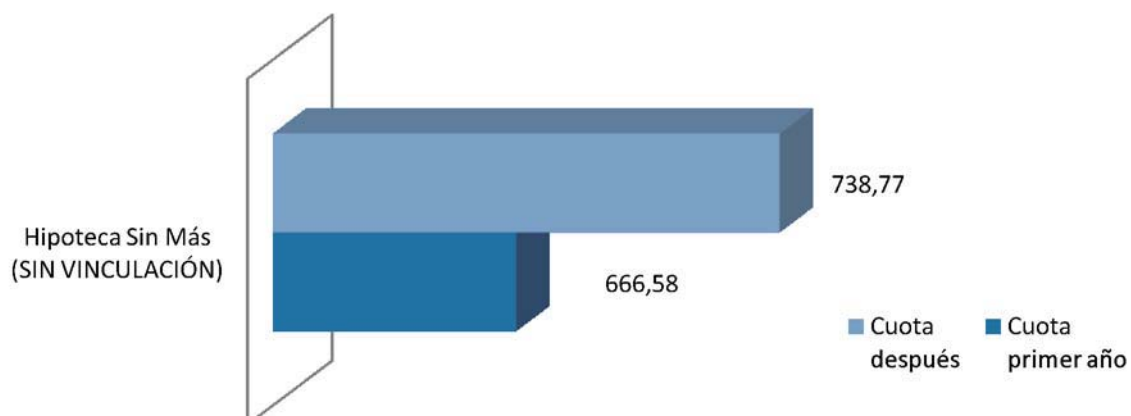
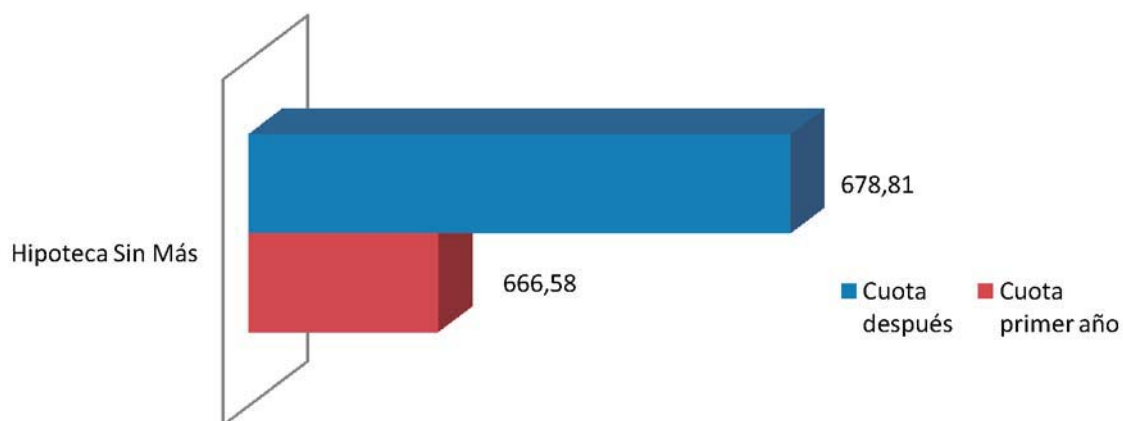
ING DIRECT



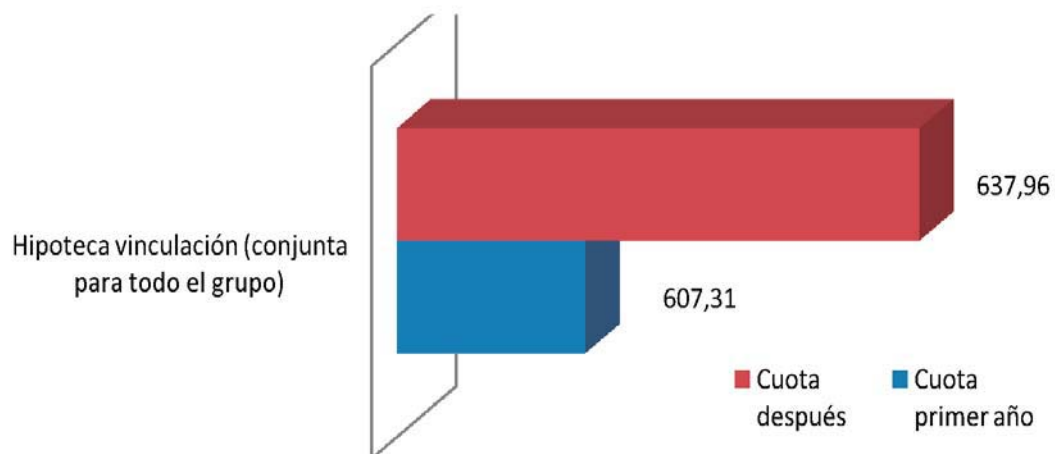
DEUTSCHE BANK



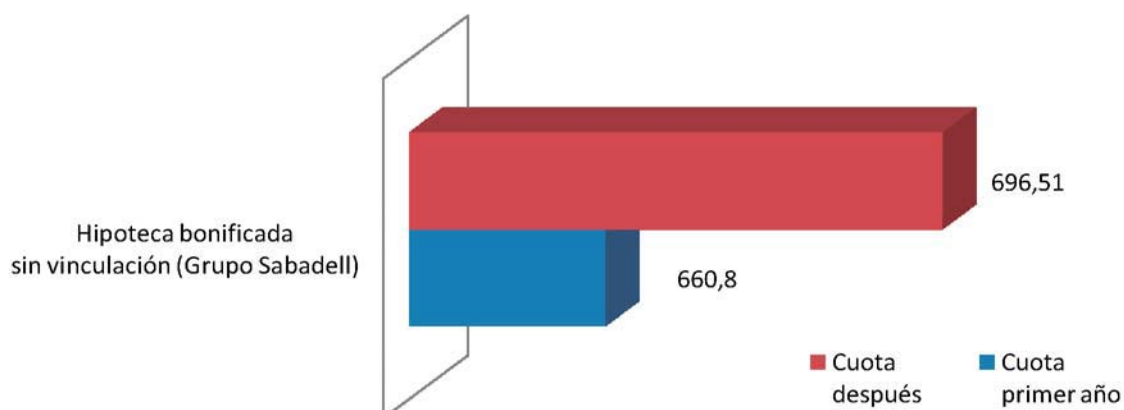
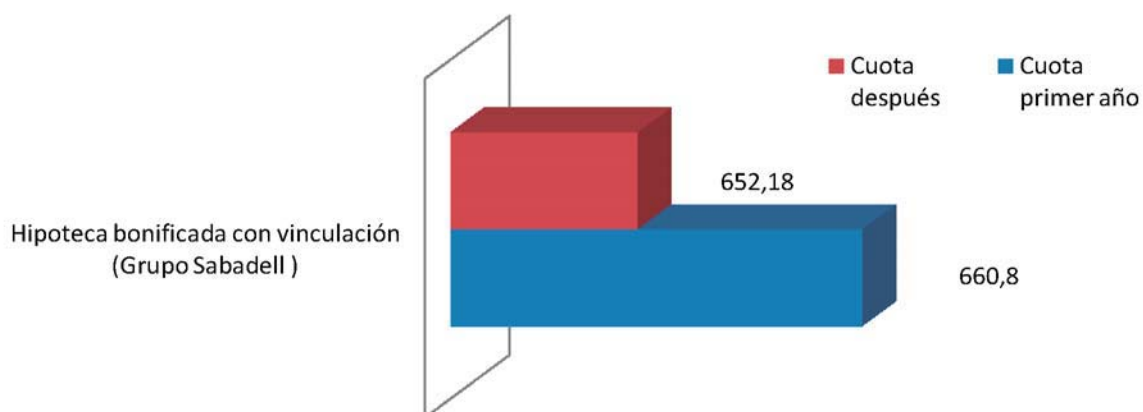
BANKINTER



BANCA CÍVICA

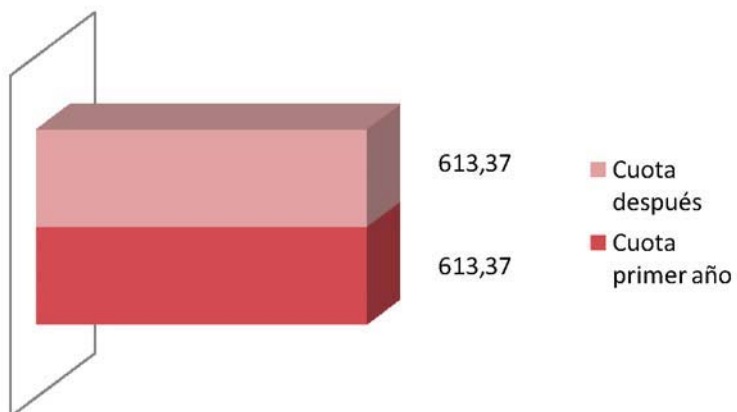


GRUPO SABADELL



UNO-E

HIPOTECA UNO-E CON VINCULACIÓN

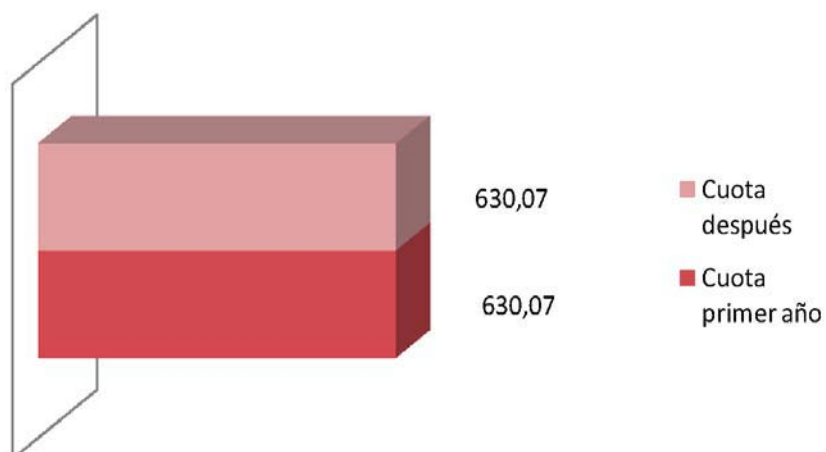


HIPOTECA UNO-E SIN VINCULACIÓN



ACTIVOBANK

HIPOTECA ACTIVA PLUS



Tablas

110.000 euros, 20 años, 80% del valor de compra.

Hipotecas

Entidad	Producto	Cuota primer año	Cuota después	Plazo años	Importe	Revisión	suelo	techo
Unicaja	Hipoteca fidelidad (Unicaja)	623,92	672,97	35	80% tasación	anual	Depende tipo hipoteca, suele ser el 3%	no
	Hipoteca fidelidad con vinculación (Unicaja)	623,92	630,07	35	80% tasación	anual	Depende tipo hipoteca, suele ser el 3%	no
Barclays	Hipoteca 35	655,04	647,04	35 (siempre que la edad a más plazo sea inferior a 75 años)	80% tasación	anual	no	no
Openbank	Hipoteca vivienda habitual (hasta 150.000)	640,79	640,79	30	80% tasación o precio compraventa	anual	no	no
ING Direct	Hipoteca naranja (clientes)	615,58	615,58	40	80% valor tasación	semestral	no	no
	Hipoteca naranja (no clientes)	652,18	652,18	40	80% valor tasación	semestral	no	no
Deutsche Bank	Hipoteca casa personal db	637,96	655,62	30	80% del menor de valor tasación o valor compra	anual	no	no
Bankinter	Hipoteca Sin Más	666,58	678,81	40 (para menores de 35 años)	80% valor tasación	anual	no	no
	Hipoteca Sin Más (SIN VINCULACIÓN)	666,58	738,77	40 (para menores de 35 años)	80% valor tasación	anual	no	no
Banca cívica	Hipoteca vinculación (conjunta para todo el grupo)	607,31	637,96	40	80%	anual/ 1ª semestral	3,50%	10%
Sabadell Atlántico	Hipoteca bonificada con vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	652,18	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%
	Hipoteca bonificada sin vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	696,51	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%
Sabadell Guipuzcoano	Hipoteca bonificada con vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	652,18	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%
	Hipoteca bonificada sin vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	696,51	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%
Banco Herrero	Hipoteca bonificada con vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	652,18	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%
	Hipoteca bonificada sin vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	696,51	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%
Unoe	Hipoteca unoe	613,37	613,37	35	80% tasación	anual	0%	0%
	Hipoteca unoe	630,07	630,07	35	80% tasación	anual	0%	0%
bancopopular-e.com	Hipoteca Premium	615,58	615,58	30	80% valor tasación con máximo 100% valor compra vivienda	anual	1,25%	0%
ActivoBank	Hipoteca Active Plus	630,07	630,07	40	80% del menor de valor tasación o valor compra	anual	3%	12%

Entidad	Comisión apertura	Compensación desistimiento parcial	Compensación desistimiento total	Interés inicial	Resto	TAE	Vinculación	Productos vinculados	requisitos
Unicaja	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,25 % primer año	E+2%	4,26%*	no		
	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,25 % primer año	E+1,25%	3,56%*	si	Tipo partida E09+2% según vinculación, con un máximo de cinco bloques, entre ellos pueden ser domiciliar nómina, seguro de amortización y multirriesgo hogar, plan de pensiones, seguros de vida libre, seguro de salud y seguro incapacidad temporal/desempleo.	
Barclays	0%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,80%	E+1,55%	3,78 % sin incluir seguros	si	Seguro hogar, vida y protección de pagos.	ser residente y mayor de 25 años
Openbank	0%	0%	0%	E+1,44%	E+1,44%	3,63%*	si	Seguro multirriesgo de hogar y vida, domiciliación nómina y/o 3 recibos	importe mínimo 75.000 €
ING Direct	0%	0%	0%	E+0,99%	E+0,99%	3,53%	si	Domiciliación nómina, seguro hogar y seguro vida	
	0%	0%	0%	E+1,64%	E+1,64%		si	Domiciliación nómina, seguro hogar y seguro vida	
Deutsche Bank	0,60%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,50% (con seguro Pagos protegido)	E+1,70%	4,43%*	si	Seguro de Pagos Protegidos, domiciliación nómina o ingreso mensual equivalente, contratación tarjeta débito y tarjeta crédito con utilización anual de la de crédito por importe de 3.000 euros, domiciliación 3 recibos mensuales de suministros básicos, seguro hogar con importe mínimo valor tasación y seguro vida por importe mínimo equivalente 50% del capital vivo del préstamo.	
Bankinter	0,50%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	4%	E+2,10%	4,29%	si	Seguro de vida, hogar y cuenta nómina o profesional (toma como garantía la propia vivienda)	
	0,50%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	4%	E+3,10%	5,22%	no		
Banca cívica	0,65% según vinculación	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	2,95% los primeros seis meses	E+0,85%		si	Se ha reducido 0,20 por domiciliar nómina, 0,20 por suscribir seguro de hogar, 0,10 con domiciliación 3 recibos, 0,20 con seguro de amortización, 0,10 con tarjeta crédito con facturación mínima de 3.000 euros al año, y 0,10 con seguro de protección de pagos (IT y desempleo con prima única)	
Sabadell Atlántico	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	E+1,40	4,5%*	si	Tipo partida E+2,40%, bonificaciones 0,40 por nómina, 0,40 por seguro vida, 0,10 seguro hogar y 0,10 protección de pagos.	
	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	E+2,40	4,5%*	no		
Sabadell Guipuzcoano	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	E+1,40	4,5%*	si	Tipo partida E+2,40%, bonificaciones 0,40 por nómina, 0,40 por seguro vida, 0,10 seguro hogar y 0,10 protección de pagos.	
	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	E+2,40	4,5%*	no		
Banco Herrero	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	E+1,40	4,5%*	si	Tipo partida E+2,40%, bonificaciones 0,40 por nómina, 0,40 por seguro vida, 0,10 seguro hogar y 0,10 protección de pagos.	
	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	E+2,40	4,5%*	no		
Unoe	0%	0%	0%	E+0,95%	E+0,95%	3,11%*	si	Seguro vida PUF, seguro hogar, domiciliación nómina y recibo.	importe mínimo 30.000
	0%	0%	0%	E+1,25%	E+1,25%	3,41%	no		importe mínimo 30.000
bancopopular-e.com	0%	0% hasta 25% capital pte.	0,50% cinco primeros años si excede 25% capital pte	E+0,99%	E+0,99%	3,43%*	si	Seguro hogar, seguro amortización de préstamos, domiciliación y al menos un recibo.	importe mínimo 30.000
ActivoBank	0%	0%	0%	E+1,25%	E+1,25%	3,71%*	si	Con seguro de vida vinculado al préstamo hipotecario y seguro de hogar.	

ActivoBank

TAE calculada para una hipoteca a 40 años de 150.000 euros sin comisión de apertura, incorporando el coste del seguro de Protección de Vida, que es obligatorio, para un hombre de 30 años.

(Coste seguro vida: 354,62 euros/año o 29,55 euros/mes). TAE del 3,71% en base al último Euribor publicado en el BOE en el mes de noviembre de 2011: 2,11%, con un tipo de primer y resto años Euribor oficial + 1,25 puntos.

Openbank

TAE según Euribor a un año del mes de octubre de 2011 publicado en noviembre en el BOE: 2,11%. La TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que el euribor a un año no varía. Incluye un seguro de vida de 369,67 € para un préstamo de 150.000€ o de 246,44€ para un préstamo de 100.000€ para un varón de 30 años a un plazo de 25 años.

Unicaja

T.A.E. calculada en función de intereses anotados y una comisión de apertura sobre el importe inicial del préstamo solicitado.

El EURIBOR tomado para el cálculo de los periodos restantes, en las Hipotecas a interés variable, es el último EURIBOR anual publicado mensualmente por el Banco de España (una media de los treinta últimos días del EURIBOR diario).

Grupo Sabadell

TAE calculada para una hipoteca de 110.000 euros con máxima bonificación (domiciliación de nómina, seguro de vida, seguro de protección de pagos y seguro del hogar) con vencimiento 20 años y comisión de apertura del 1%. Incluyendo seguro de vida para un hombre de 30 años (coste seguro vida 260,05 euros anuales) y seguro de protección de pagos a 5 años. con una prima única inicial de 1.249,61 euros. Cálculo basado Euribor publicado BOE el 3 de noviembre de 2011 (2,11%) más un diferencial de 1,40 puntos.

Tipo interés primer año: 3,90%. Revisión Anual. A partir del segundo año se aplicará un tipo mínimo del 3,75% y un máximo del 12%.

Deutsche Bank

TAE tomando como base Euribor a un año (2,183%), correspondiente media mensual de julio de 2011 publicado BOE de 02/08/2011. Calculado para una operación de 200.000 euros a 30 años, comisión apertura 0,60%, incluyendo coste SPP y seguro vida (prima anual 402,20 euros para un hombre de 30 años).

ING Direct

TAE según Euribor a un año publicado el 3 de noviembre de 2011 (2,110%) en el BOE por el Banco de España. La TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que el Euribor a un año no varía.

Se aplicará el Euribor publicado en la fecha de emisión de la oferta vinculante. Revisión semestral. Incluye el seguro de vida calculado para un titular varón de 30 años de edad y un préstamo hipotecario de 150.000 euros a un plazo de 30 años, siendo el imprevisto asegurado del 100% del importe del préstamo, con cobertura de fallecimiento o invalidez permanente y con una prima mensual de 30,48 euros a 30 años.

El seguro de vida suscrito asegura el importe del préstamo hipotecario.

Uno-e

Para una operación de 90.000 euros a 30 años, según Euribor de 3 de noviembre de 2011 (2,110%) TIN 3,060%.

bancopopular-e.com

T.A.E. calculada para un plazo de 30 años, un importe de 30.000 euros y una cuota anual de seguro de 54,85 euros, dado el valor del último Euribor publicado en el B.O.E del 03/11/2011 del 2,110%.

110.000 euros, 20 años, 80% del valor de compra.

Hipotecas sin vinculación

Entidad	Producto	Cuota inicial	Cuota tras la primera revisión	Plazo años	Importe	Plazo revisión	suelo	techo	Comisión apertura	Compensación desistimiento parcial	Compensación desistimiento total	Interés inicial	Interés tras revisión (Euribor +)	TAE	Vinculación
Unicaja	Hipoteca fidelidad (Unicaja)	623,92	672,97	35	80% tasación	anual	3%	no	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,25%	2%	4,26%*	no
Bankinter	Hipoteca Sin Más (SIN VINCULACIÓN)	666,58	738,77	40 (para menores de 35 años)	80% valor tasación	anual	no	no	0,50%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	4%	3,10%	5,22%	no
SabadellAtlántico	Hipoteca bonificada sin vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	696,51	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	2,40%	4,5%*	no
SabadellGuipuzcoano	Hipoteca bonificada sin vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	696,51	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	2,40%	4,5%*	no
Banco Herrero	Hipoteca bonificada sin vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	696,51	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	2,40%	4,5%*	no
Unoe	Hipoteca unoe	630,07	630,07	35	80% tasación	anual	0%	0%	0%	0%	0%	3,36%**	1,25%	3,41%	no

**Euribor + 1,25
pero ponemos el que resultaría

Unicaja

T.A.E. calculada en función de intereses anotados y una comisión de apertura sobre el importe inicial del préstamo solicitado. El EURIBOR tomado para el cálculo de los periodos restantes, en las Hipotecas a interés variable, es el último EURIBOR anual publicado mensualmente por el Banco de España (una media de los treinta últimos días del EURIBOR diario).

Grupo Sabadell

TAE calculada para una hipoteca de 110.000 euros con máxima bonificación (domiciliación de nómina, seguro de vida, seguro de protección de pagos y seguro del hogar) con vencimiento 20 años y comisión de apertura del 1%. Incluyendo seguro de vida para un hombre de 30 años (coste seguro vida 260,05 euros anuales) y seguro de protección de pagos a 5 años. con una prima única inicial de 1.249,61 euros. Cálculo basado Euríbor publicado BOE el 3 de noviembre de 2011 (2,11%) más un diferencial de 1,40 puntos.

Tipo interés primer año: 3,90%. Revisión Anual. A partir del segundo año se aplicará un tipo mínimo del 3,75% y un máximo del 12%.

Uno-e

Para una operación de 90.000 euros a 30 años, según Euríbor de 3 de noviembre de 2011 (2,110%) TIN 3,060%

110.000 euros, 20 años, 80% del valor de compra.

Hipotecas con vinculación

Entidad	Producto	Cuota inicial	Cuota tras primera revisión	Plazo años	Importe	Revisión	suelo	techo	Comisión apertura	Compensación desistimiento parcial	Compensación desistimiento total	Interés inicial	Interés tras revisión (Euribor +)	TAE	Vinculación	Productos vinculados	requisitos
Unicaja	Hipoteca fidelidad con vinculación (Unicaja)	623,92	690,07	35	80% tasación	anual	Depende tipo hipoteca, suele ser el 5%	no	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,25%	3,25%	3,564%	si	Tipo partida 629+2% según vinculación, con un máximo de cinco bloques, entre ellos pueden ser: domiciliación nómina, seguro de amortización y multirriesgo hogar, plan de pensiones, seguro de vida libre, seguro de salud y seguro incapacidad temporal (ejemplos).	
Bardays	Hipoteca 35	655,04	647,04	35 (siempre que la edad a más plazo sea inferior a 75 años)	80% tasación	anual	no	no	0%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,80%	3,55%	3,78 % sin incluir seguros	si	Seguro hogar, vida y protección de pagos.	ser residente y mayor de 25 años
Openbank	Hipoteca vivienda habitual (hasta 150.000)	640,79	640,79	30	80% tasación o precio compraventa	anual	no	no	0%	0%	0%	3,55%**	3,44%	3,639%	si	Seguro multirriesgo de hogar y vida, domiciliación nómina y 3 recibos	importe mínimo 75.000€
ING Direct	Hipoteca naranja (clientes)	615,58	615,58	40	80% valor tasación	semestral	no	no	0%	0%	0%	3,30%**	0,99%	3,53%	si	Domiciliación nómina, seguro hogar y seguro vida	
ING Direct	Hipoteca naranja (no clientes)	652,18	652,18	40	80% valor tasación	semestral	no	no	0%	0%	0%	3,75%**	3,64%		si	Domiciliación nómina, seguro hogar y seguro vida	
Deutsche Bank	Hipoteca casa personal db	637,96	655,62	30	80% del menor de valor tasación o valor compra	anual	no	no	0,80%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	3,70%	4,439%	si	Seguro de Pagos Protegidos, domiciliación nómina o ingreso mensual equivalente, contratación tarjeta débito y tarjeta crédito con utilización anual de la de crédito por importe de 3.000 euros, domiciliación 3 recibos mensuales de suministros básicos, seguro hogar con importe mínimo valor tasación y seguro vida por importe mínimo equivalente 100% del capital vivo del préstamo.	
Bankinter	Hipoteca Sin Más	666,58	678,81	40 (para menores de 35 años)	80% valor tasación	anual	no	no	0,50%	0%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	4%	2,30%	4,29%	si	Seguro de vida, hogar y cuenta nómina o profesional (suma como garantía la propia vivienda).	
Banca civil	Hipoteca vinculada (conjunta para todo el grupo)	607,31	637,96	40	80%	anual/ 18 semestral	3,50%	5,75%	0,85%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	2,95%	0,85%		si	Se ha reducido 0,20 por domiciliación nómina, 0,30 por suscribir seguro de hogar, 0,30 con domiciliación 3 recibos, 0,20 con seguro de amortización, 0,30 con tarjeta crédito con facturación mínima de 3.000 euros al año, y 0,30 con seguro de protección de pagos (P+ y ejemplos con prima única)	
SabadellAtlántico	Hipoteca bonificada con vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	652,18	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	1,4	4,5%	si	Tipo partida 6+2,40%, bonificaciones 0,40 por nómina, 0,40 por seguro vida, 0,30 seguro hogar y 0,30 protección de pagos.	
SabadellGipuzcoano	Hipoteca bonificada con vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	652,18	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	1,4	4,5%	si	Tipo partida 6+2,40%, bonificaciones 0,40 por nómina, 0,40 por seguro vida, 0,30 seguro hogar y 0,30 protección de pagos.	
Banco Herrero	Hipoteca bonificada con vinculación (Grupo Sabadell)	660,8	652,18	40	80% valor de compra	anual	3,75%	12%	1%	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	0,50% cinco primeros años y 0,25% resto años	3,90%	1,4	4,5%	si	Tipo partida 6+2,40%, bonificaciones 0,40 por nómina, 0,40 por seguro vida, 0,30 seguro hogar y 0,30 protección de pagos.	
banco popular-e.com	Hipoteca Premium	615,58	615,58	30	80% valor tasación con mínimo 100% valor compra vivienda	anual	1,25%	0%	0%	0% hasta 25% capital pre.	0,50% cinco primeros años al encade 25% capital pre	3,30%**	0,99%	3,439%	si	Seguro hogar, seguro amortización de préstamos, domiciliación y al menos un recibo.	importe mínimo 30.000
Uno-e	Hipoteca uno-e	613,37	613,37	35	80% tasación	anual	0%	0%	0%	0%	0%	3,06%**	0,95%	3,1%	si	Seguro vida PUF, seguro hogar, domiciliación nómina y recibos	importe mínimo 30.000
ActivoBank	Hipoteca Activa Plus	690,07	690,07	40	80% del menor de valor tasación o valor compra	anual	3%	12%	0%	0%	0%	3,36%**	3,25%	3,73%	si	Con seguro de vida vinculado al préstamo hipotecario y seguro de hogar.	

ActivoBank

TAE calculada para una hipoteca a 40 años de 150.000 euros sin comisión de apertura, incorporando el coste del seguro de Protección de Vida, que es obligatorio, para un hombre de 30 años.

(Coste seguro vida: 354,62 euros/año o 29,55 euros/mes). TAE del 3,71% en base al último Euríbor publicado en el BOE en el mes de noviembre de 2011: 2,11%, con un tipo de primer y resto años Euríbor oficial + 1,25 puntos.

Openbank

TAE según Euríbor a un año del mes de octubre de 2011 publicado en noviembre en el BOE: 2,11%. La TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que el euríbor a un año no varía. Incluye un seguro de vida de 369,67 € para un préstamo de 150.000€ o de 246,44€ para un préstamo de 100.000€ para un varón de 30 años a un plazo de 25 años.

Unicaja

T.A.E. calculada en función de intereses anotados y una comisión de apertura sobre el importe inicial del préstamo solicitado.

El EURIBOR tomado para el cálculo de los periodos restantes, en las Hipotecas a interés variable, es el último EURIBOR anual publicado mensualmente por el Banco de España (una media de los treinta últimos días del EURIBOR diario).

Grupo Sabadell

TAE calculada para una hipoteca de 110.000 euros con máxima bonificación (domiciliación de nómina, seguro de vida, seguro de protección de pagos y seguro del hogar) con vencimiento 20 años y comisión de apertura del 1%. Incluyendo seguro de vida para un hombre de 30 años (coste seguro vida 260,05 euros anuales) y seguro de protección de pagos a 5 años.

Con una prima única inicial de 1.249,61 euros. Cálculo basado Euríbor publicado BOE el 3 de noviembre de 2011 (2,11%) más un diferencial de 1,40 puntos.

Tipo interés primer año: 3,90%. Revisión Anual. A partir del segundo año se aplicará un tipo mínimo del 3,75% y un máximo del 12%.

Deutsche Bank

TAE tomando como base Euríbor a un año (2,183%), correspondiente media mensual de julio de 2011 publicado BOE de 02/08/2011. Calculado para una operación de 200.000 euros a 30 años, comisión apertura 0,60%, incluyendo coste SPP y seguro vida (prima anual 402,20 euros para un hombre de 30 años).

ING Direct

TAE según Euríbor a un año publicado el 3 de noviembre de 2011 (2,110%) en el BOE por el Banco de España. La TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que el Euríbor a un año no varía. Se aplicará el Euríbor publicado en la fecha de emisión de la oferta vinculante. Revisión semestral. Incluye el seguro de vida calculado para un titular varón de 30 años de edad y un préstamo hipotecario de 150.000 euros a un plazo de 30 años, siendo el imprevisto asegurado del 100% del importe del préstamo, con cobertura de fallecimiento o invalidez permanente y con una prima mensual de 30,48 euros a 30 años.

El seguro de vida suscrito asegura el importe del préstamo hipotecario.

Uno-e

Para una operación de 90.000 euros a 30 años, según Euríbor de 3 de noviembre de 2011 (2,110%) TIN 3,060%.

bancopopular-e.com

T.A.E. calculada para un plazo de 30 años, un importe de 30.000 euros y una cuota anual de seguro de 54,85 euros, dado el valor del último Euríbor publicado en el B.O.E del 03/11/2011 del 2,110%.

** en algunos casos el importe es Euríbor más un diferencial, se ha tenido en consideración, para poder realizar las gráficas, que el Euríbor es 2,11%, el publicado en noviembre, correspondiente a octubre y utilizado en el estudio.

Análisis sobre los PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS 2011

Encuesta sobre los préstamos hipotecarios

Encuesta sobre información y condiciones del sector bancario en la firma de préstamos hipotecarios

FACUA-Consumidores en Acción ha realizado una encuesta a nivel nacional sobre la información y las condiciones impuestas a los usuarios por el sector bancario en la firma de préstamos hipotecarios.

La asociación ha recabado los datos de 3.252 hipotecados, que han puesto de manifiesto la enorme falta de transparencia de la banca en la información sobre las condiciones de sus préstamos. La encuesta ha tenido lugar entre el 19 de septiembre y el 3 de octubre.

Ficha técnica

Objeto del estudio: conocer el nivel de conocimiento de los consumidores de las condiciones e información sobre su préstamo hipotecario, saber cuál es la información recibida al contratar un préstamo, cómo actúan los consumidores antes de firmarlo y si conocen sus derechos en caso de problemas con el banco.

Ámbito: España.

Número de usuarios encuestados: 3.252 personas.

Datos recogidos: respuesta de los usuarios a veintitrés cuestiones sobre los préstamos hipotecarios.

Metodología de toma de datos: encuesta a los usuarios a través de la red, conociendo el sexo, la provincia a la que pertenece y el tramo de edad (menos de 25 años, 26-45, 46-65 y más de 65 años).

Fecha de toma de datos: del 19 de septiembre al 3 de octubre de 2011 de 2011.

Cuestiones planteadas:**1.**

¿Cuántas distintas ofertas de entidades de crédito valoraste antes de contratar definitivamente el préstamo hipotecario con tu actual entidad bancaria?

- Ninguna
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 5
- 6

2.

¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del tipo de interés aplicable y su revisión?

- Si
- No

3.

¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del plazo de duración del mismo?

- Si
- No

4.

¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de la posibilidad de cancelación anticipada?

- Si
- No

5.

¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de los gastos y comisiones aplicables?

- Si
- No

6. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de otras obligaciones accesorias?	▪ Si ▪ No
7. ¿Te informaron de tu derecho a elegir Notario para la formalización en escritura pública de tu préstamo hipotecario?	▪ Si ▪ No
8. ¿Te informaron de que la escritura del préstamo hipotecario estaba en la Notaría durante tres días antes de su firma para poder examinarlo?	▪ Si ▪ No
9. Partiendo de que conoces la cuantía de tu préstamo hipotecario ¿sabes lo que es la responsabilidad hipotecaria?	▪ Si ▪ No
10. ¿Sabes a cuánto asciende el importe de tu responsabilidad hipotecaria?	▪ Si ▪ No
11. ¿Sabes si tu hipoteca tiene cláusula suelo?	▪ Si ▪ No ▪ No sabe/ No contesta

12.

¿Te informaron de la cláusula suelo y de lo que significa?

- Si
- No
- Mi hipoteca no tiene suelo

13.

¿Sabes cuándo y cómo se revisa tu hipoteca?

- Si
- No

14.

¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?

- Si
- No
- Lo desconoce

15.

¿Tuviste que contratar algún seguro (de vida, decesos, hogar, impago...) vinculado a tu hipoteca?

- Si
- No

16.

¿Tuviste que contratar algún producto financiero (swaps, clips financiero...) vinculado a tu hipoteca?

- Si
- No

17.

¿Tuviste que contratar algún Plan (de ahorro o de pensión) vinculado a tu hipoteca?

- Si
- No

18.

¿Tuviste que contratar alguna tarjeta de crédito vinculada a tu hipoteca?

- Si
- No

19.

¿Tuviste que domiciliar recibos, nóminas... vinculada a tu hipoteca?

- Si
- No

20.

¿Sabrías qué hacer ante una situación de dificultad o imposibilidad de pago de tu hipoteca?

- Si
- No

21.

¿Consideras de utilidad disponer de información y asesoramiento previo antes de contratar la hipoteca con la entidad bancaria?

- Si
- No
- Es indiferente

22.

¿Te informan cada vez que se realiza la revisión de tu hipoteca de la nueva cuantía a abonar y del nuevo tipo de interés a aplicar?

- Si
- No
- Lo desconoce

23.

Indica la entidad o grupo con la que contrataste la hipoteca:

- Banca Cívica
- Banca March
- BBK
- BBVA
- Banca CAM
- Banco Cetelem
- Banesto
- Banco Mare Nostrum
- Banco Pastor
- Banco Popular Español
- Banco Santander
- Banco Sabadell
- Bankia
- Bankinter
- Barclays Bank
- BNP Paribas España
- Citibank España
- Deutsche Bank
- Effibank
- Unicaja
- Otros

Gráficas sobre los resultados de la encuesta

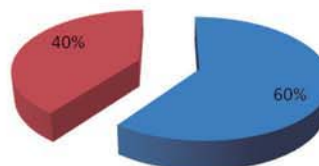
¿Cuántas ofertas valoraste antes de contratar tu préstamo?

Gráficas 1,2,3,4 y 5



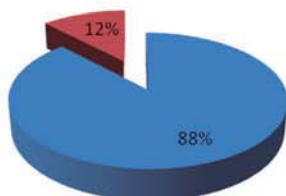
¿Te informaron del tipo de interés aplicable y su revisión?

■ Sí ■ No



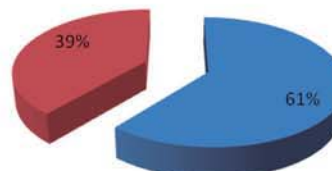
¿Te informaron del plazo de duración del mismo?

■ Sí ■ No



¿Te informaron de la posibilidad de cancelación anticipada?

■ Sí ■ No



¿Te informaron de los gastos y comisiones aplicables?

■ Sí ■ No

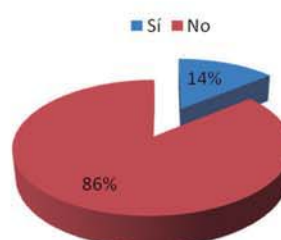


¿Te informaron de otras obligaciones accesorias?

Gráficas 6,7,8,9,10 y 11



¿Te informaron de tu derecho a elegir notario?



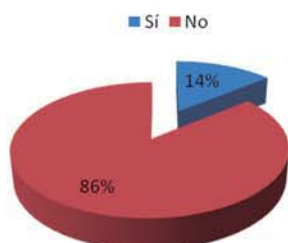
¿Te informaron de que la escritura estaba en la notaría tres días antes de su firma?



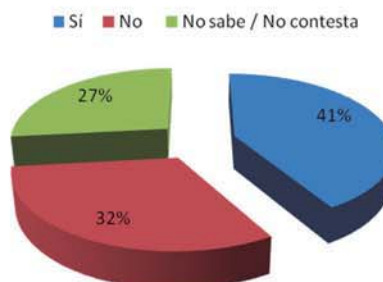
¿Sabes lo que es responsabilidad hipotecaria?



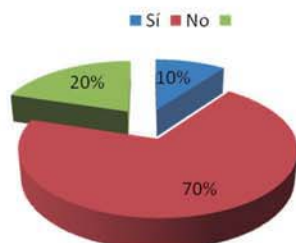
¿Sabes a cuánto asciende tu responsabilidad hipotecaria?



¿Sabes si tienes cláusula suelo?

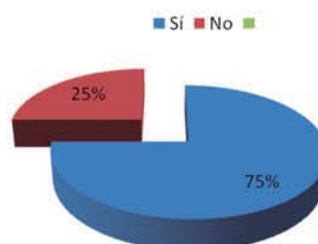


¿Te informaron de la cláusula suelo y de lo que significa?



Gráficas 12,13,14,15,16 y 17

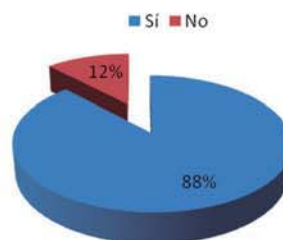
¿Sabes cuándo y cómo se revisa tu hipoteca?



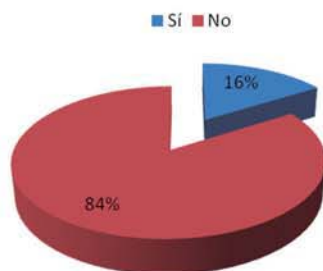
¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?



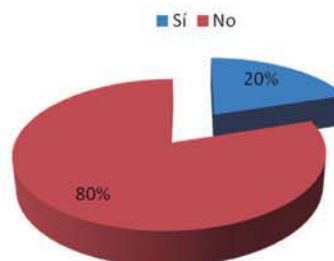
¿Tuviste que contratar algún seguro vinculado a tu hipoteca?



¿Tuviste que contratar algún producto financiero vinculado a tu hipoteca?

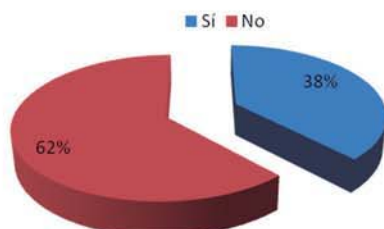


¿Tuviste que contratar algún Plan vinculado a tu hipoteca?

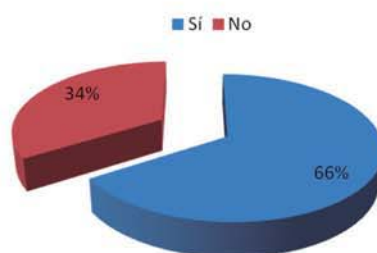


Gráficas 18,19,20,21,22 y 23

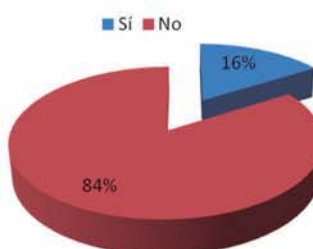
¿Tuviste que contratar alguna tarjeta de crédito vinculada a tu hipoteca?



¿Tuviste que domiciliar recibos, nóminas... vinculados a tu hipoteca?



¿Sabrías qué hacer ante una imposibilidad de pago de tu hipoteca?



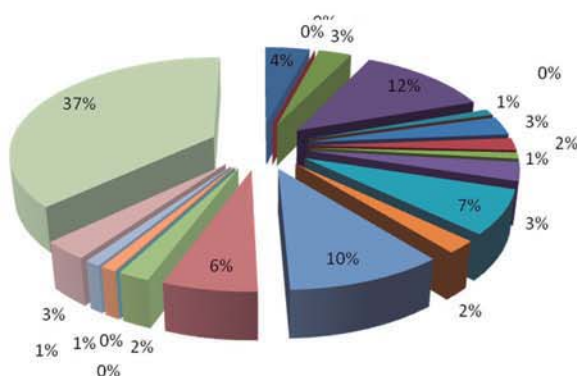
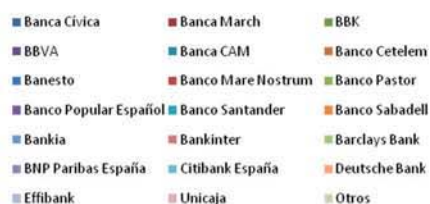
¿Es útil disponer de información previa?



¿Te informaron de las revisiones y las nuevas cuantías a abonar y nuevo tipo de interés?

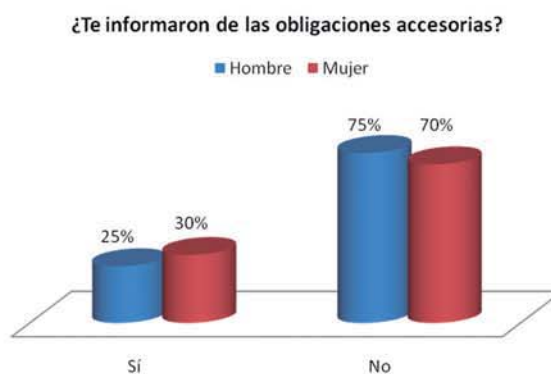
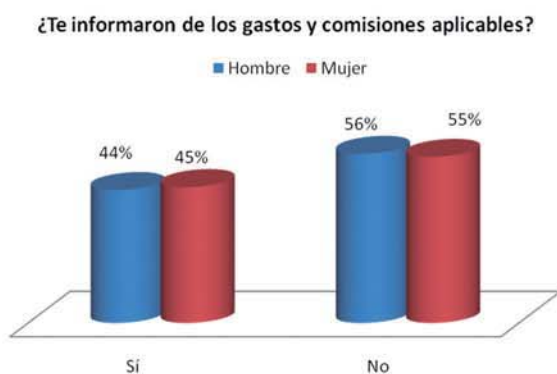
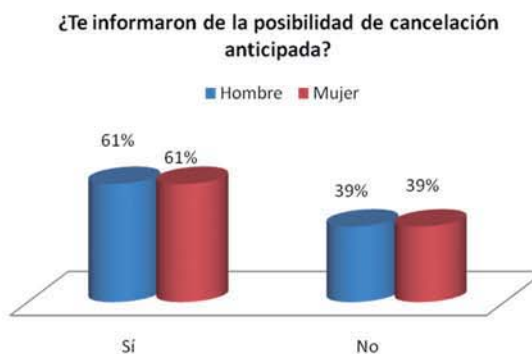
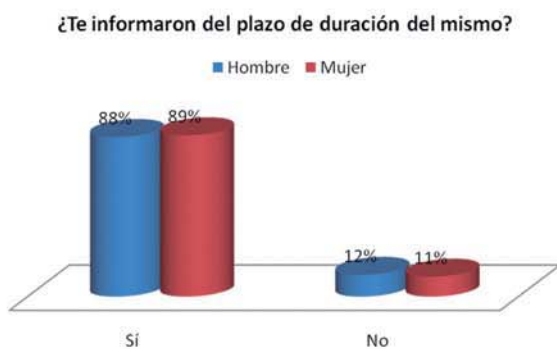
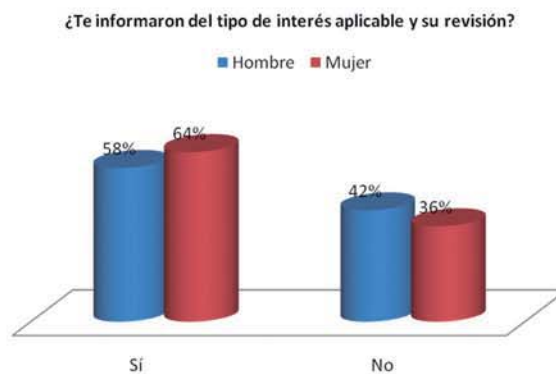
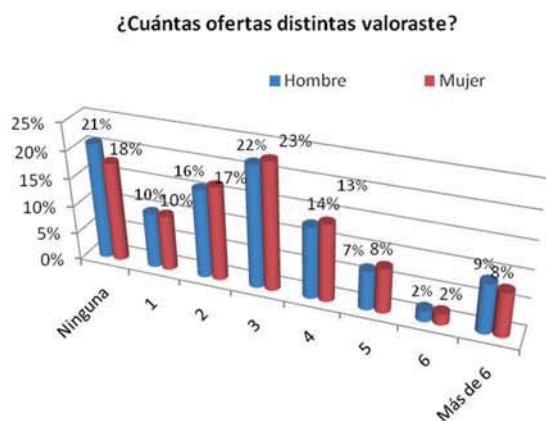


Entidades con las que se suscribió la hipoteca



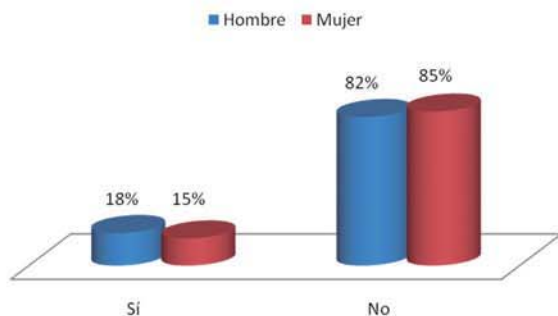
Gráficas por sexo:

Gráficas 24,25,26,27,28,29,30 y 31

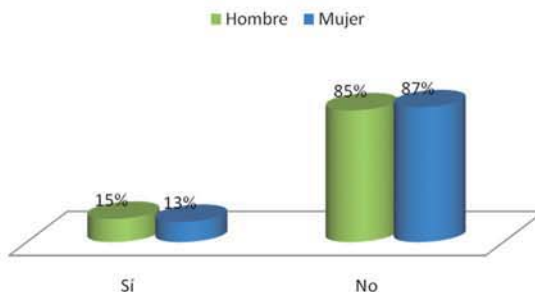


Gráficas 32,33,34,35,36,37,38 y 39

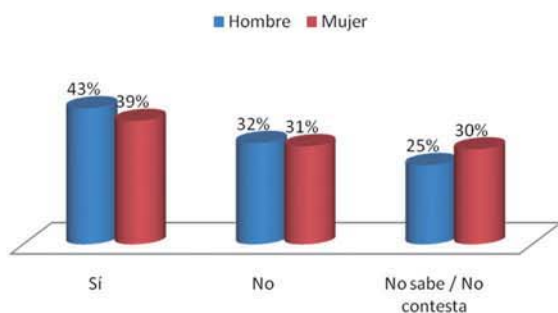
¿Sabes lo que es la responsabilidad hipotecaria?



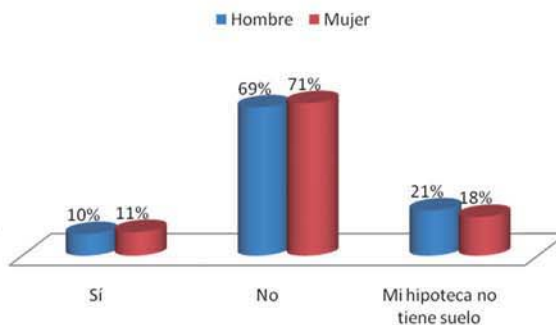
¿Sabes a cuánto asciende el importe de tu responsabilidad hipotecaria?



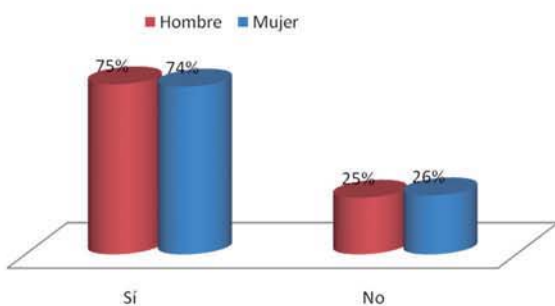
¿Sabes si tienes cláusula suelo?



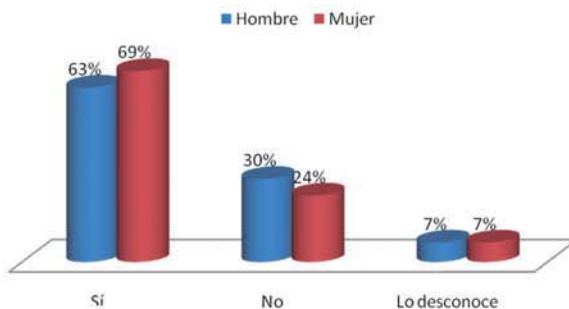
¿Te informaron de la cláusula suelo y de lo que significa?



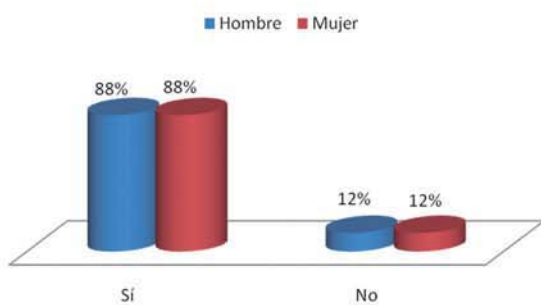
¿Sabes cuándo y cómo se revisa tu hipoteca?



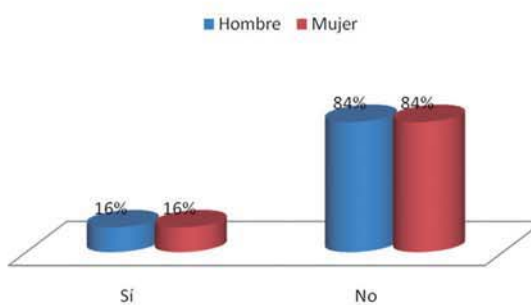
¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?



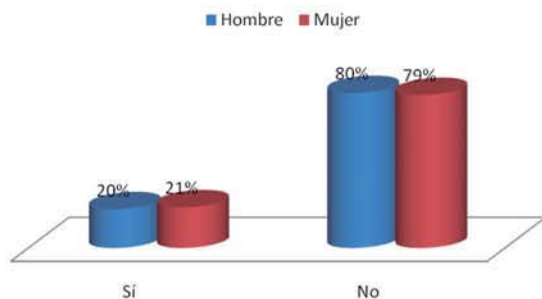
¿Tuviste que contratar algún seguro vinculado a tu hipoteca?



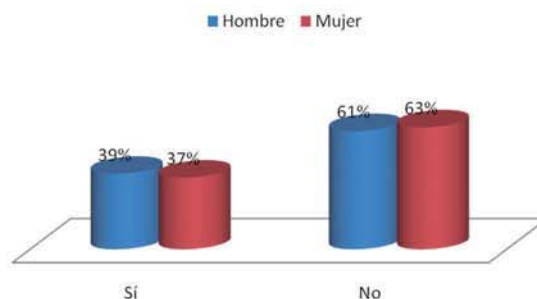
¿Tuviste que contratar algún producto financiero vinculado a tu hipoteca?



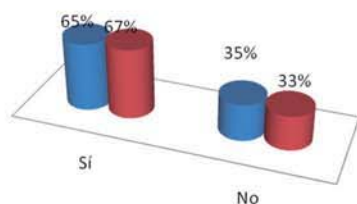
¿Tuviste que contratar algún Plan vinculado a tu hipoteca?



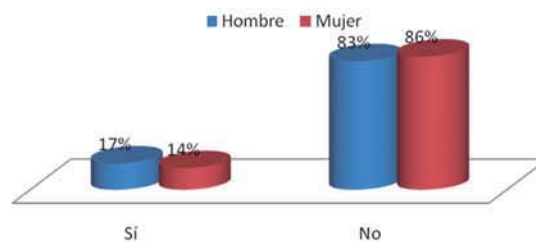
■ Hombre ■ Mujer



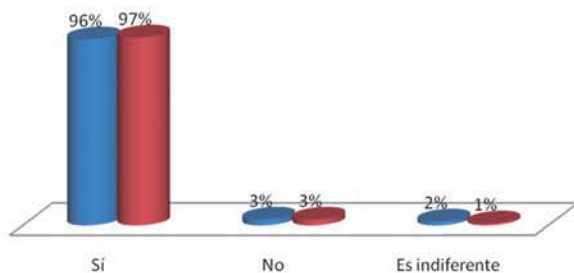
■ Hombre ■ Mujer



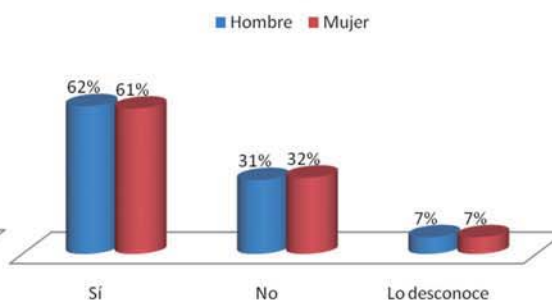
■ Hombre ■ Mujer



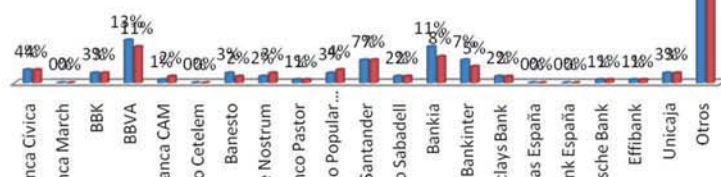
■ Hombre ■ Mujer



■ Hombre ■ Mujer



■ Hombre ■ Mujer



Gráfica 47

Gráficas por edad:

Menos de 25 años

1. ¿Cuántas distintas ofertas de entidades de crédito valoraste antes de contratar definitivamente el préstamo hipotecario con tu actual entidad bancaria?:



2. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del tipo de interés aplicable y su revisión?:



3. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del plazo de duración del mismo?:



4. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de la posibilidad de cancelación anticipada?:



5. Te informaron de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de los gastos y comisiones aplicables?:



6. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de otras obligaciones accesorias?:



7. ¿Te informaron de tu derecho a elegir Notario para la formalización en escritura pública de tu préstamo hipotecario?:



8. ¿Te informaron de que la escritura del préstamo hipotecario estaba en la Notaría durante tres días antes de su firma para poder examinarlo?:



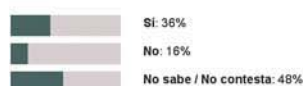
9. Partiendo de que conoces la cuantía de tu préstamo hipotecario ¿sabes lo que es la responsabilidad hipotecaria?:



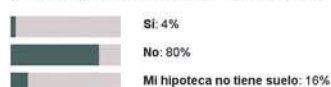
10. ¿Sabes a cuánto asciende el importe de tu responsabilidad hipotecaria?:



11. ¿Sabes si tu hipoteca tiene cláusula suelo?:



12. ¿Te informaron de la cláusula suelo y de lo que significa?:



13. ¿Sabes cuándo y cómo se revisa tu hipoteca?:



14. ¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?:



15. ¿Tuviste que contratar algún seguro (de vida, decesos, hogar, impago...) vinculado a tu hipoteca?:



16. ¿Tuviste que contratar algún producto financiero (swaps, clips financiero...) vinculado a tu hipoteca?:



17. ¿Tuviste que contratar algún Plan (de ahorro o de pensión) vinculado a tu hipoteca?:



18. ¿Tuviste que contratar alguna tarjeta de crédito vinculada a tu hipoteca?:



19. ¿Tuviste que domiciliar recibos, nóminas... vinculada a tu hipoteca?:



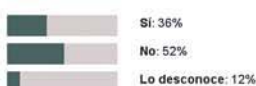
20. ¿Sabrías qué hacer ante una situación de dificultad o imposibilidad de pago de tu hipoteca?:



21. ¿Consideras de utilidad disponer de información y asesoramiento previo antes de contratar la hipoteca con la entidad bancaria?:



22. ¿Te informan cada vez que se realiza la revisión de tu hipoteca de la nueva cuantía a abonar y del nuevo tipo de interés a aplicar?:



Indica la entidad o grupo con la que contrataste la hipoteca:



De 26 a 45 años:

Gráfica 48

1. ¿Cuántas distintas ofertas de entidades de crédito valoraste antes de contratar definitivamente el préstamo hipotecario con tu actual entidad bancaria?:



2. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del tipo de interés aplicable y su revisión?:



3. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del plazo de duración del mismo?:



4. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de la posibilidad de cancelación anticipada?:



5. Te informaron de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de los gastos y comisiones aplicables?:



6. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de otras obligaciones accesorias?:



7. ¿Te informaron de tu derecho a elegir Notario para la formalización en escritura pública de tu préstamo hipotecario?:



8. ¿Te informaron de que la escritura del préstamo hipotecario estaba en la Notaría durante tres días antes de su firma para poder examinarlo?:



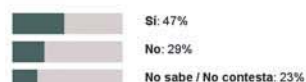
9. Partiendo de que conoces la cuantía de tu préstamo hipotecario ¿sabes lo que es la responsabilidad hipotecaria?:



10. ¿Sabes a cuánto asciende el importe de tu responsabilidad hipotecaria?:



11. ¿Sabes si tu hipoteca tiene cláusula suelo?:



12. ¿Te informaron de la cláusula suelo y de lo que significa?:



13. ¿Sabes cuándo y cómo se revisa tu hipoteca?:



14. ¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?:



15. ¿Tuviste que contratar algún seguro (de vida, decesos, hogar, impago...) vinculado a tu hipoteca?:



16. ¿Tuviste que contratar algún producto financiero (swaps, clips financiero...) vinculado a tu hipoteca?:



17. ¿Tuviste que contratar algún Plan (de ahorro o de pensión) vinculado a tu hipoteca?:



18. ¿Tuviste que contratar alguna tarjeta de crédito vinculada a tu hipoteca?:



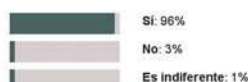
19. ¿Tuviste que domiciliar recibos, nóminas... vinculada a tu hipoteca?:



20. ¿Sabrías qué hacer ante una situación de dificultad o imposibilidad de pago de tu hipoteca?:



21. ¿Consideras de utilidad disponer de información y asesoramiento previo antes de contratar la hipoteca con la entidad bancaria?:



22. ¿Te informan cada vez que se realiza la revisión de tu hipoteca de la nueva cuantía a abonar y del nuevo tipo de interés a aplicar?:



Indica la entidad o grupo con la que contrataste la hipoteca:



De 46 a 65 años:

Gráfica 49

1. ¿Cuántas distintas ofertas de entidades de crédito valoraste antes de contratar definitivamente el préstamo hipotecario con tu actual entidad bancaria?:



2. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del tipo de interés aplicable y su revisión?:



3. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del plazo de duración del mismo?:



4. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de la posibilidad de cancelación anticipada?:



5. Te informaron de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de los gastos y comisiones aplicables?:



6. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de otras obligaciones accesorias?:



7. ¿Te informaron de tu derecho a elegir Notario para la formalización en escritura pública de tu préstamo hipotecario?:



8. ¿Te informaron de que la escritura del préstamo hipotecario estaba en la Notaría durante tres días antes de su firma para poder examinarlo?:



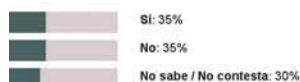
9. Partiendo de que conoces la cuantía de tu préstamo hipotecario ¿sabes lo que es la responsabilidad hipotecaria?:



10. ¿Sabes a cuánto asciende el importe de tu responsabilidad hipotecaria?:



11. ¿Sabes si tu hipoteca tiene cláusula suelo?:



12. ¿Te informaron de la cláusula suelo y de lo que significa?:



13. ¿Sabes cuándo y cómo se revisa tu hipoteca?:



14. ¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?:



15. ¿Tuviste que contratar algún seguro (de vida, decesos, hogar, impago...) vinculado a tu hipoteca?:



16. ¿Tuviste que contratar algún producto financiero (swaps, clips financiero...) vinculado a tu hipoteca?:



17. ¿Tuviste que contratar algún Plan (de ahorro o de pensión) vinculado a tu hipoteca?:



18. ¿Tuviste que contratar alguna tarjeta de crédito vinculada a tu hipoteca?:



19. ¿Tuviste que domiciliar recibos, nóminas... vinculada a tu hipoteca?:



20. ¿Sabrías qué hacer ante una situación de dificultad o imposibilidad de pago de tu hipoteca?:



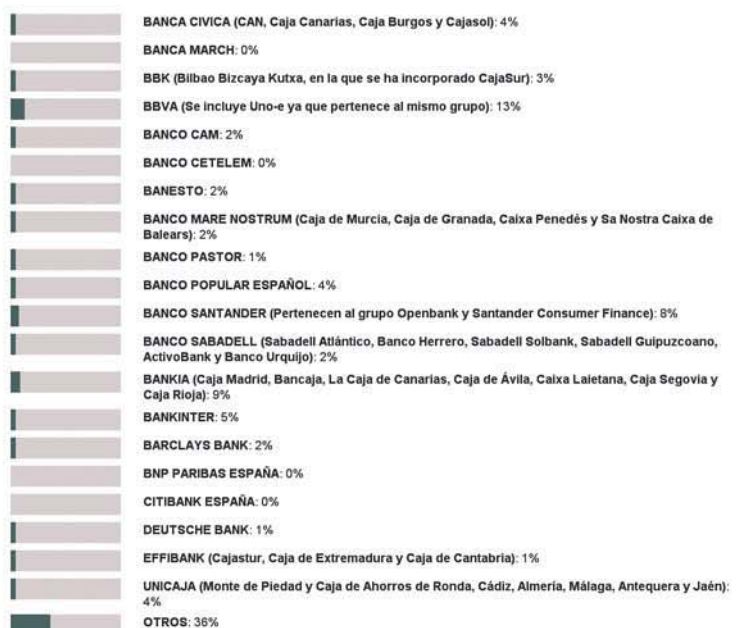
21. ¿Consideras de utilidad disponer de información y asesoramiento previo antes de contratar la hipoteca con la entidad bancaria?:



22. ¿Te informan cada vez que se realiza la revisión de tu hipoteca de la nueva cuantía a abonar y del nuevo tipo de interés a aplicar?:



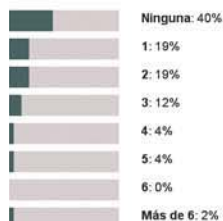
Indica la entidad o grupo con la que contrataste la hipoteca:



Más de 65 años:

Gráfica 50

1. ¿Cuántas distintas ofertas de entidades de crédito valoraste antes de contratar definitivamente el préstamo hipotecario con tu actual entidad bancaria?:



2. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del tipo de interés aplicable y su revisión?:



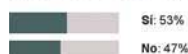
3. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del plazo de duración del mismo?:



4. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de la posibilidad de cancelación anticipada?:



5. Te informaron de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de los gastos y comisiones aplicables?:



6. ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de otras obligaciones accesorias?:



7. ¿Te informaron de tu derecho a elegir Notario para la formalización en escritura pública de tu préstamo hipotecario?:



8. ¿Te informaron de que la escritura del préstamo hipotecario estaba en la Notaría durante tres días antes de su firma para poder examinarlo?:



9. Partiendo de que conoces la cuantía de tu préstamo hipotecario ¿sabes lo que es la responsabilidad hipotecaria?:



10. ¿Sabes a cuánto asciende el importe de tu responsabilidad hipotecaria?:



11. ¿Sabes si tu hipoteca tiene cláusula suelo?:



12. ¿Te informaron de la cláusula suelo y de lo que significa?:



13. ¿Sabes cuándo y cómo se revisa tu hipoteca?:



14. ¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?:



15. ¿Tuviste que contratar algún seguro (de vida, decesos, hogar, impago...) vinculado a tu hipoteca?:



16. ¿Tuviste que contratar algún producto financiero (swaps, clips financiero...) vinculado a tu hipoteca?:



17. ¿Tuviste que contratar algún Plan (de ahorro o de pensión) vinculado a tu hipoteca?:



18. ¿Tuviste que contratar alguna tarjeta de crédito vinculada a tu hipoteca?:



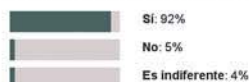
19. ¿Tuviste que domiciliar recibos, nóminas... vinculada a tu hipoteca?:



20. ¿Sabrías qué hacer ante una situación de dificultad o imposibilidad de pago de tu hipoteca?:



21. ¿Consideras de utilidad disponer de información y asesoramiento previo antes de contratar la hipoteca con la entidad bancaria?:



22. ¿Te informan cada vez que se realiza la revisión de tu hipoteca de la nueva cuantía a abonar y del nuevo tipo de interés a aplicar?:



Indica la entidad o grupo con la que contrataste la hipoteca:



Conclusiones a la encuesta sobre préstamos hipotecarios

Dos de cada diez clientes firmaron la hipoteca sin comparar la oferta entre distintos bancos y cajas. El 10% evaluó las condiciones en sólo dos entidades, el 17% en tres, el 22% en cuatro, el 13% en cinco, el 7% en seis y el 11% en siete o más (gráfica 1).

El 40% de los usuarios advierte que antes de contratar el préstamo hipotecario no recibieron información, de manera completa y detallada, sobre el tipo de interés aplicable y su revisión (gráfica 2).

Un porcentaje aún mayor, el 55%, ni siquiera fue informado previamente de los gastos y comisiones aplicables (gráfica 5).

La posibilidad de cancelar el préstamo de forma anticipada, total o parcialmente, y la existencia o no de comisiones al respecto tampoco fue aclarada al 39% de los hipotecados (gráfica 4).

Pero la mayor falta de información previa a la firma que denuncian los usuarios, nada menos que el 73%, es la relacionada con obligaciones accesorias impuestas por las entidades a la contratación de sus préstamos hipotecarios (gráfica 6).

Por otro lado, el 84% de los encuestados advierte que no sabría qué hacer ante una situación de dificultad o imposibilidad de pago de su hipoteca (gráfica 20).

El 86% de los hipotecados no fue informado por su banco o caja de su derecho a elegir notario para la formalización del préstamo en escritura pública (gráfica 7).

Y al 95% tampoco le aclararon que la escritura estaría en la notaría tres días antes de su firma para que pudiese examinarlo (gráfica 8).

Asimismo, ocho de cada diez hipotecados desconocen qué es la responsabilidad hipotecaria (83%) y a cuánto asciende su importe (86% , gráfica 9).

Nueve de cada diez no fueron informados de la cláusula suelo

El 42% de los encuestados tiene una hipoteca con cláusula suelo, que le ha impedido beneficiarse totalmente de las bajadas del euríbor. Casi un tercio, el 27%, no sabe si existe



esta cláusula en su préstamo (gráficas 11-13).

El 87% de los usuarios que son conscientes de que sus hipotecas tienen cláusula suelo no fueron informados por su banco o caja de su existencia ni lo que implica.

El 25% de los consumidores no sabe cuándo y cómo se revisa su hipoteca.

Obligación de contratar productos vinculados

El 88% de los encuestados se vio obligado a contratar un seguro (de vida, decesos, hogar, impago...) vinculado a su hipoteca para que le aplicaran las condiciones ofertadas.

La contratación de un plan de ahorro o de pensiones es una imposición sufrida por el 20% de los hipotecados. La de una tarjeta de crédito, por el 38%. Y la domiciliación de nóminas y/o recibos de suministros, por el 66% (gráficas 16-18).

Asimismo, el 16% tuvo que contratar un producto financiero (swaps, clips...) vinculado al préstamo. Productos muy opacos que pueden representar una auténtica trampa y ya han sido objeto de algunas sentencias judiciales en su contra.

Conclusiones por razón de sexo (masculino-femenino)

Respecto a los datos obtenidos sobre las conclusiones de la encuesta sobre la información y condiciones impuesta a los consumidores por el sector bancario, desglosada por sexo, no se extraen datos relevantes a nivel general, obteniendo respuestas muy similares (gráficas 24-46).

La mayor diferencia de los resultados se observan en la pregunta dos donde se pregunta ¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del tipo de interés aplicable y su revisión?, que en el caso del sexo masculino el 58% respondió afirmativamente frente al 64% en el caso del sexo femenino. Un 42% de hombres respondió negativamente a la cuestión planteada frente al 36% de mujeres (gráfica 25).

Conclusiones por razón de tramos de edad

En los datos obtenidos según la edad FACUA ha distinguido los siguientes tramos:

En la pregunta primera cuestión, **¿Cuántas distintas ofertas de entidades de crédito valoraste antes de contratar definitivamente el préstamo hipotecario con tu actual**

Hasta 25 años: 25 encuestados

De 46-65 años: 1.297 encuestados

De 26-46 años: 1.847 encuestados

Más de 65 años: 83 encuestados

entidad bancaria?, el tramo comprendido por los mayores de 65 años son los que menos ofertas han comparado. El resto de tramos ha manifestado, en torno a un 20% haber comparado tres ofertas.

En la cuestión **¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del tipo de interés aplicable y su revisión?**, La mayoría de los que respondieron a la consulta indicaron, en su mayoría, que le informaron de manera completa y detallada, oscilando los porcentajes en torno al 60%. Los menores de 25 años invierten la tendencia, pues en este caso el 60% manifestó no haber sido informado de manera completa y detallada sobre el interés a aplicar y su revisión.

En la pregunta de si **¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario del plazo de duración del mismo?** La mayoría de los encuestados, en un porcentaje mayor al 60%, dependiendo del tramo de edad, contestó afirmativamente a esta cuestión.

Cancelación anticipada

En la cuarta pregunta sobre si **¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de la posibilidad de cancelación anticipada?** esta cuestión se destaca que en torno al 60% han respondido a la encuesta han manifestado que les informaron de manera completa y detallada de la posibilidad de cancelación anticipada, respuesta que se invierte para los menores de 25 años donde el 76% dice no haber sido informado.

Además, respecto a si la entidad financiera te informó sobre los gastos y comisiones aplicables, los consumidores de hasta 25 años han señalado en un 88% que no le informaron, en los tramos intermedios este porcentaje se reduce al 55% y los mayores de 65 años que respondieron a la encuesta señalaron en un 53% que sí le informaron, invirtiendo la tendencia de los otros tres tramos de edad.

¿Te informaron, de manera completa y detallada, antes de contratar el préstamo hipotecario de otras obligaciones accesorias? Ante esta cuestión, los consumidores de todos los tramos de edad indicaron en porcentajes superiores al 70% de manera negativa.

En la séptima cuestión se plantea si la entidad informó al consumidor sobre el derecho a elegir notario para la formalización en escritura pública del préstamo hipotecario. Los datos son abrumadores al reflejar porcentajes por encima del 80% indicando que no se les informó.

Estos porcentajes se elevan en torno al 90% cuando se pregunta si el usuario ha sido informado de que la escritura de préstamo hipotecario estaba en la notaría durante tres días antes de su firma para poder examinarlo.

La novena pregunta indica **¿Sabes lo que es la responsabilidad hipotecaria?** Refleja que en torno al 75% de los encuestados, independientemente del tramo de edad al que pertenezcan, no conoce su significado, porcentaje que en el caso de los menores de 25 años se eleva al 92%.

Referente al importe de la responsabilidad hipotecaria, el porcentaje de desconocimiento se sitúa en torno al 80% en todos los tramos de edad.

Respecto a la cláusula suelo, el 48% de los menores de 25 años desconocen si tienen esta cláusula en sus contratos, el 47% de los consumidores de entre 26 y 45 años señala sí disponer de la misma, porcentaje que se reduce hasta el 35% en los usuarios de entre 46 y 65 años que es igual tanto entre los que manifiestan tener cláusula suelo como los que

no. La tendencia se invierte para los mayores de 65 años que en un 40% manifiesta no tener en sus préstamos una cláusula suelo.

Respecto a qué es la cláusula suelo y su significado, en todos los tramos analizados en torno al 70% manifestó que no fueron informados.

La décimo tercera pregunta se refiere a si el consumidor conoce cuándo y cómo se revisa su hipoteca. Todos los tramos de edad han respondido afirmativamente en torno a un 70% salvo en los menores de 25 años que en un 56% indicaron desconocerlo.

Productos vinculados

En la cuestión de **¿Contrataste algún producto vinculado a la hipoteca?** Los tres primeros tramos de edad, es decir, los menores de 65 años, indicaron haber suscrito contratos de productos vinculados, frente al 51% de los mayores de 65 años que manifestaron lo contrario.

Respecto al tipo de producto vinculado suscrito, todos los tramos de edad indicaron en torno a un 80% haber contratado un seguro, porcentaje similar respecto a la suscripción de un producto financiero. En el caso de contratar un Plan, más del 70% en todos los tramos de edad indicó no haber tenido que suscribirlo. Respecto a contratar alguna tarjeta de crédito vinculada a la hipoteca, en los menores de 25 años el 72% tuvo que suscribir alguna, de 26 a 45 años el 56% manifestó lo contrario, en los consumidores de entre 46 y 65 años indicó en un 70% no haber tenido que contratar tarjeta, porcentaje que se eleva al 72% en el caso de los mayores de 65 años.

¿Tuviste que domiciliar recibos? Ante esta cuestión los consumidores han indicado hasta los 65 años de manera afirmativa, con porcentajes superiores al 60% y que en el caso de menores de 25 años se eleva al 88%. Por el contrario, los mayores de 65 años indicaron en un 57% no haber tenido que domiciliar recibos, nóminas...

En porcentajes superiores al 78% los encuestados no sabrían qué hacer en caso de una situación de dificultad o imposibilidad de pago de su hipoteca. Este porcentaje se eleva hasta el 92% para los encuestados menores de 25 años.

En cuanto a si es útil disponer de información y asesoramiento previo antes de contratar un préstamo hipotecario, la respuesta ha sido afirmativa en todos los tramos de edad por encima del 92%.

Respecto a si la entidad bancaria informa al consumidor cada vez que realiza la revisión de su hipoteca de la nueva cuantía a abonar y del nuevo tipo de interés a aplicar, los menores de 25 años contestaron negativamente en un 52%, tendencia que se invierte y que en el resto de tramos de edad manifiestan haber sido informados pero sólo en porcentajes en torno al 60%.

Glosario de términos

Glosario de términos

Préstamo con garantía hipotecaria: préstamo cuyo pago está garantizado por el valor de un inmueble. En caso de impago, el prestamista se hace con la propiedad del bien hipotecado.

Diferencial: es el margen o porcentaje que se suma al valor del índice que se ha pactado como referencia (Euríbor, Mibor...) en el momento de la revisión del tipo de interés de un préstamo contratado a tipo variable o mixto y que aplica la entidad que gestiona el mismo.

El precio del dinero (TAE): son las siglas de Tasa Anual Equivalente, es un dato obligatorio en todos los anuncios de hipotecas, préstamos y depósitos. Es la cifra que permite comparar de un modo más adecuado ofertas de distintas entidades. Tiene en cuenta no sólo el interés (interés nominal), sino también las comisiones, los productos que obligan a contratar, el plazo... Por tanto, a la hora de comparar entre los distintos productos financieros con características homogéneas (por ejemplo, dos préstamos con interés similar y a un mismo plazo), este dato económico, va a facilitar una referencia para localizar el producto más ventajoso desde un punto de vista económico.

Tasación: valor de la vivienda o un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de base para obtener el préstamo hipotecario solicitado. Debe ser realizada por un perito independiente y autorizado por el Ministerio de Economía y Hacienda. Su validez es de seis meses.

Interés fijo: se denomina interés fijo cuando se aplica un tipo de interés conocido previamente y es el mismo durante toda la vida de la operación. En el caso de préstamos, existe la denominación "*préstamos a tipo de interés fijo*".

Interés variable: se denomina así cuando se aplica un tipo de interés referenciado a un



índice que varía a lo largo de la vida de la operación. En el caso de préstamos, existe la denominación "*préstamos a tipo de interés variable*".

Comisión de apertura: suele ser un tanto por ciento del importe del préstamo. Se cobra una vez al inicio de la operación. Algunas entidades tienen un mínimo establecido. Esta comisión se justifica por los gastos de elaboración y redacción de documentos así como por los estudios previos y preparativos de la operación.

Cancelación anticipada: se entiende por tal la anticipación de las cantidades pactadas en concepto de amortización de un préstamo. Puede ser total o parcial. Se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad anticipada, para compensar el quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo de interés variable el porcentaje máximo legal es el 1%.

Euríbor: es un acrónimo de "*Europe Interbank Offered Rate*", es decir, tipo europeo de oferta interbancaria. Es el tipo de interés aplicado a las operaciones entre bancos de Europa; esto significa que es el porcentaje que paga como tasa un banco cuando le deja dinero a otro. Su valor se actualiza cada día, y se anuncia públicamente en la prensa. Es un índice muy importante del mercado financiero ya que afecta, entre otras cosas, a los préstamos bancarios (como las hipotecas).

Amortización: pago total o parcial que se realiza para la devolución de un préstamo. Además, se entiende por amortización la cantidad del capital que se va devolviendo. Por tanto, a medida que va pasando el tiempo, de cada cuota se irá amortizando más capital y se irán reduciendo los intereses. Una tabla de amortización es una tabla que muestra el pago, la cantidad aplicada al interés y al principal, y el balance remanente.

Amortización anticipada: capital de un préstamo que se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente. Puede ser total o parcial. Normalmente, se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad amortizada anticipadamente para compensar el perjuicio financiero que supone la modificación del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo variable este porcentaje puede ser, como máximo, el 1% cuando se produce una cancelación anticipada, no cuando es una amortización parcial.

Periodo de revisión: es la frecuencia en la que se modifica el tipo de interés cuando se trata de una hipoteca a tipo variable (anual, semestral...).

Subrogación: sustituir en un préstamo hipotecario al acreedor o al deudor. El cambio de hipoteca de una entidad a otra sólo permite modificar el tipo de interés y/o el plazo del préstamo.

Comisión de subrogación: es el pago que recibe una entidad financiera por el cambio de titular del préstamo.

Método de amortización: puede ser constante, lineal o de cuota fija. Son las distintas maneras de calcular las cuotas de interés y las de amortización de capital.







Consumidores en Acción

Oficinas centrales
Bécquer, 28 - 41002 Sevilla
Teléfono del consumidor
954 90 90 90

consumidoresenaccion@facua.org
www.facua.org

Publicación subvencionada por



Este proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad/Instituto Nacional del Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de FACUA

