

NEWSLETTER

REGÍSTRATE

LUNES, 20 DE MARZO DE 2017

Buscar contenido

Inicio Mercados Empresas Economía Tecnología Mis ahorros 5 Sentidos

ESTÁ PASANDO: IBEX 35 Cláusulas suelo Impuesto Plusvalía Municipal

MÁS TEMAS

BANCA

Cómo la cláusula suelo incide ya en la oferta hipotecaria

NURIA SALOBRAL - MADRID 17-03-2017 16:01

Buscador de bolsas y mercados

ibex35 Nasdaq Eur / USD

LO MÁS LEÍDO

De los 18 mejores vinos del mundo, 15 son españoles

Consulta aquí los dividendos de los próximos meses

Cabify se muda a la antigua sede de 'El Mundo' en Madrid

Cómo la cláusula suelo incide en la oferta hipotecaria

El repunte del precio del suelo augura casas más caras

SEGUIR A CINCO DÍAS

Recibe más contenido de Cinco Días. Suscríbete a nuestro newsletter [aquí](#)

Banco	TIPO DE INTERÉS FIJO	TIPO DE INTERÉS VARIABLE	Comisiones	Requisitos
Caja Rural	El recomendado por la entidad, 2,40% nominal a 20 años con bonificaciones, 3,20% sin bonificaciones.	Euribor más 1%/1,25%	Sin comisión de estudio ni cancelación o amortización. Comisión de compensación por tipo de interés del 0,5%, solo en hipotecas tipo fijo.	Bonificación del 0,4% por la nómina, del 0,20% por el seguro de vida y del 0,20% por el seguro de hogar.
BBVA	1,95% nominal a 15 años, 2,95% sin bonificaciones.	-	Comisión de apertura del 1% con un mínimo de 1.100 euros. Comisión de amortización total o parcial del 0,5% los 5 primeros años y el 0,25% después. Comisión de compensación por tipo de interés de hasta el 1% del capital pendiente.	Para optar a las mejores condiciones (1,95% a 15 años o 2,35% a 20 años), requiere la nómina, el seguro de hogar, tarjeta de crédito, seguro de amortización del préstamo o seguro de vida y el plan de pensiones. Solo con nómina y seguro de hogar, el tipo es del 2,45% a 15 años.
Sabadell	4,10% nominal a 20 años, ya con bonificación.	Euribor más 3,70% a 20 años, ya con bonificación.	Comisión apertura del 1,3%. Comisión de amortización total o parcial del 0,5% los 5 primeros años y el 0,25% después.	Nómina y contratación de seguro de vida y hogar.
Caixa Popular	2,25% nominal a 20 años con vinculación, 2,70% sin vinculación, 3,25% sin vinculación.	Euribor más 1,25% con vinculación, Euribor más 2,25% sin vinculación. A 20 años.	Comisión apertura: entre el 0,5% y el 0,90%.	Nómina, seguro de vida y ahorro y aportación al capital social del 1% del importe del préstamo.
Popular	1,95% nominal a 15 años con vinculación, 2,70% sin vinculación, 1,75% nominal a 10 años y 2,50% sin bonificación.	-	Comisión de apertura del 1%.	Requisitos para bajar del 2,7% nominal: nómina (bonificación del 0,25%), seguro de vida y hogar (0,4%), aportación a planes de pensiones mínimo de 600 euros (0,1%).
Liberbank	1,60% nominal a 10 años con vinculación, 1,65% nominal a 15 años.	-	Sin comisión de apertura ni estudio. Comisión de amortización total o parcial del 0,5% los 5 primeros años y el 0,25% después. Comisión de compensación por tipo de interés de hasta el 1% del capital pendiente.	Nómina, seguro de hogar y de vida, plan de pensiones por un mínimo de 600 euros al año, tarjeta de crédito con compras por un mínimo de 1.500 euros. El tipo se reduce otro 0,10% con seguro de auto y otro 0,10% con seguro de protección de pagos.

El mercado hipotecario español vive momentos de profundo cambio. La sentencia del Tribunal de Justicia de la UE del pasado diciembre ha marcado un antes y un después, al reconocer la obligación de los bancos a devolver al cliente todo lo cobrado de más en hipotecas con cláusula suelo abusiva. Su dictamen ha llevado al Gobierno a crear un mecanismo extrajudicial con el que aspira a que los bancos se avengan a negociar con los clientes afectados, con el fin de evitar una avalancha de demandas judiciales, y a [acelerar la reforma hipotecaria aún pendiente](#) para dar más transparencia al mercado y más protección a los consumidores.

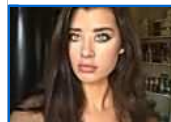
En paralelo al frente judicial de las cláusulas suelo, que ya ha requerido [unas cuantiosas provisiones por parte de los bancos con más riesgo](#) de tener que devolver dinero a sus clientes, el sector afronta otra amenaza judicial con los gastos hipotecarios. El Tribunal Supremo sentenció a finales de 2015 que no corresponde al cliente asumir todos los gastos –registro, notaría, gestoría, impuestos...–, como sucede habitualmente, sino que el banco deberá hacerse cargo de parte.

Una advertencia, sobre la que el Alto Tribunal aún tiene pendiente pronunciarse con más detalle, pero que supone otro foco de alerta para la banca, ante la posibilidad de un nuevo frente de reclamaciones. El sector ya ha avanzado que los litigios, en especial los relacionados con las cláusulas suelo, van a encarecer las hipotecas, en un entorno de tipos cero que prometen estar en mínimos todavía largo tiempo. Y esa predicción comienza ya a impactar en las entidades que han

DESTACAMOS



El comentario de esta chica durante su cita en 'First...



La increíble mirada Sarah McDaniel, abre la nueva Playboy



Olimpia de Grecia: la princesa que reina en Instagram



'El Acabose' de José Mota se impone a 'Top Chef'

recomendado por

reconocido mayor riesgo por cláusulas suelo: Caixabank, BBVA, Sabadell, Popular, Liberbank y Cajamar.

Tipos: Apuesta clara por el interés fijo

El primer síntoma que se aprecia en las hipotecas de las entidades con más riesgo por cláusula suelo es su apuesta comercial por los préstamos a un tipo de interés fijo. El abaratamiento del precio del dinero en la zona euro, a un interés de cero desde hace ya un año, ha reactivado claramente el atractivo de las hipotecas a tipo fijo, si bien su conveniencia frente al interés variable va a depender necesariamente del plazo y del tipo de interés establecido.

La letra pequeña de domiciliar la nómina

La contratación de la hipoteca va normalmente ligada a la domiciliación de la nómina en esa entidad, que permite una rebaja en el tipo de interés, con lo que hay que prestar atención a las condiciones de la cuenta corriente del banco: cuál es su coste de mantenimiento, el de emisión de la tarjeta, las transferencias o si existe algún tipo de remuneración. Las mejores ofertas hipotecarias se restringen en todo caso a los ingresos mensuales de al menos 2.000 euros. CaixaBank ofrece en su Cuenta Estrella una cuenta sin comisión de mantenimiento, con dos tarjetas de crédito y sin comisión por transferencias ni ingresos de cheques, a partir de un mínimo de ingresos mensuales de 600 euros. En Sabadell, la Cuenta Expansión libera de la comisión de mantenimiento o administración, proporciona gratis tarjeta de crédito y débito y además devuelve el 1% del importe de los recibos domiciliados, a partir de ingresos mínimos de 700 euros al mes.

En Banco Santander, el requisito mínimo para la nómina es de 600 euros mensuales en la Cuenta 1,2,3, apuesta clave de la entidad, que permite descuentos del 1% al 3% en los recibos de suministros del hogar, los tributos locales o los pagos a ONG. La cuenta

Para los bancos, el tipo fijo tiene la ventaja obvia de asegurar un margen de negocio, superior al que dejan las hipotecas referenciadas a un euríbor en negativo, cuando aún es incierto el momento en que el BCE encarecerá el precio del dinero. Para el cliente, puede ser la ocasión de endeudarse con la tranquilidad de saber que siempre va a pagar lo mismo, ante la perspectiva de que los tipos subirán. Aunque con un euríbor en mínimos, la cuota mensual resultará en principio más barata que con un tipo fijo.

CaixaBank, con un riesgo reconocido en hipotecas con cláusula suelo por 1.250 millones de euros –el mayor del sector y que ha provisionado al 50%– da preferencia en su oferta hipotecaria a las hipotecas a tipo fijo. Es el mensaje que se desprende de la visita a sus oficinas, donde se le explica al cliente que el escenario más probable es de una subida de tipos en dos o tres años. La entidad ofrece una hipoteca a tipo fijo a 20 años al 2,4% con la máxima vinculación (al 3,20% sin ella). La hipoteca a tipo variable, que también se le explica al cliente si bien la recomendación es hacia el tipo fijo, es al euríbor más un diferencial de entre el 1% y el 1,25%.

BBVA tiene un riesgo en hipotecas con cláusula suelo por 1.200 millones, de los que tiene provisionados el 48%. En su caso, la oferta en las oficinas de hipotecas a tipo variable es completamente secundaria, sin que sea posible tener detalles. Aunque el banco no habría renunciado al variable, la apuesta comercial por el fijo es evidente en la publicidad y en la información al cliente. **BBVA** tiene en escaparate una hipoteca a interés fijo a 15 años al 1,95% nominal, o al 2,35% a 20 años, que se encarece en un punto si no hay vinculación con el banco con la contratación de otros productos.

En **Sabadell**, con un riesgo en hipotecas con cláusula suelo de 490 millones –el banco se resiste a reconocer en su defensa que vendió esas hipotecas con transparencia– el tipo se encarece al 4,10% a 20 años. Banco Popular, con un riesgo por 534 millones provisionado al 100%, también apuesta en su oferta por el tipo fijo: al 1,95% a 15 años. Ofrece incluso plazos inferiores, a 10 años al 1,75%. **Liberbank**, con un riesgo hipotecario por 208 millones de

Buscar

Booking.com

Fecha de entrada

📅 20 marzo '17

Fecha de salida

📅 21 marzo '17

Buscar

BLOGS



Día Internacional de la Felicidad en el Trabajo 2017
EL BLOG DE TRABAJO Y EMPLEO
Euribor empleo



El facha que todos llevamos dentro
EL BLOG DEL EURIBOR
Euribor



Dos años de "política no convencional" ¿Cómo han evolucionado los rendimientos del bono español?
EL BLOG DE LA BOLSA
Euribor bolsa



El Euro aguanta el tipo
LIBERALISMO SOCIAL
Alexandre Muns



España, tercer país de la eurozona donde más cayó la actividad de la construcción
EL BLOG DE VIVIENDA
Euribor vivienda

< 1 de 3 >

tiene sin embargo un coste de 3 euros al mes por mantenimiento más otros 3 euros mensuales por un pack de tres tarjetas (débito, crédito y revolving). La cuenta nómina de BBVA no tiene comisión de administración ni de mantenimiento ni hay coste para la tarjeta de débito.

euros, tiene en su escaparate la hipoteca a tipo fijo más barata, del 1,6% nominal a 10 años y el 1,65% a 15 años, con la máxima vinculación, incluyendo plan de pensiones.

En entidades sin el peso de las cláusulas suelo, la apuesta comercial se dirige sin embargo a las hipotecas a tipo variable. **Santander**, ajena a ese riesgo, ha pasado a la ofensiva con una hipoteca al 0,99% el primer año y al euríbor más 0,99% después, en una de las pocas ofertas donde el diferencial baja del punto.

En **Bankia**, con un riesgo por cláusula suelo más reducido que sus competidores más directos –de 214 millones de euros y ya provisionado en su totalidad– la apuesta comercial es clara por el interés variable, con una hipoteca desde euríbor más 1,20%. La entidad ha eliminado además las comisiones –de apertura, estudio y amortización y cancelación anticipada– si se domicilian los ingresos.

La información: El interés real, el TAE, y las comisiones

La venta de hipotecas con cláusula suelo ha resultado ser una pésima experiencia para la banca, a pesar de que el sector defiende que se comercializaron en su mayoría de los casos con la debida transparencia. La reforma de la ley hipotecaria que prepara el Gobierno incidirá en que la banca informe al cliente con la máxima transparencia y el primer contacto en oficinas es ya un primer paso en ese objetivo.

Sin la amenaza de la cláusula suelo, cobra importancia la explicación detallada de los gastos asociados a la hipoteca, que la encarecen notablemente respecto al tipo nominal del escaparate al incorporar no solo los gastos habituales asociados –como registro, notaría y el impuesto de actos jurídicos documentados–, sino también la comisión de apertura y el coste del seguro de hogar y de vida o amortización de pagos que se asocia al producto y que permite abaratar el interés. Así, en la hipoteca de BBVA a 15 años a un tipo nominal del 1,95%, para un importe de 150.000 euros, el interés TAE–el que el cliente paga de forma efectiva cada año– se eleva al 2,76%.

TAMBIÉN TE PUEDE INTERESAR

El Supremo exige la devolución retroactiva de toda cláusula suelo opaca

El Supremo se adapta al criterio europeo sobre cláusulas suelo

El Supremo empuja a BBVA a devolver todo por las cláusulas suelo

Otro aspecto clave que el banco debe explicar al cliente son las comisiones. En especial la nueva comisión de las hipotecas a tipo fijo, la de compensación por tipo de interés, que puede aplicarse cuando el cliente amortiza préstamo cuando los tipos de interés de mercado son inferiores al interés al que el banco le prestó el dinero. Es decir, cuando el banco pierde dinero con la devolución anticipada del préstamo. En CaixaBank, esta comisión es del 0,5% del importe pendiente y en BBVA y Liberbank, de hasta el 1%.

Vinculación: El coste adicional del seguro de vida

El grado de vinculación del cliente con el banco, a través de la contratación de productos financieros, es clave a la hora de contratar una hipoteca en las mejores condiciones posibles, con independencia del riesgo que tenga cada entidad en cláusulas suelo. Lo habitual es domiciliar la nómina en el banco que concede la hipoteca, junto a la contratación del seguro de hogar. Pero la mayor rebaja en el interés llega al contratar un plan de pensiones, con aportaciones mínimas que ronda los 600 euros anuales, y de un seguro de vida. O al menos el de amortización del préstamo, que solo cubre el pago de la hipoteca en caso de fallecimiento.

En Caixabank, dan un coste aproximado para un crédito de 112.000 euros para una persona de 40 años de 57 euros al mes para un seguro de amortización y de 82 euros al mes para el seguro que cubre el pago de la hipoteca no solo en caso de muerte sino también de desempleo o invalidez. En BBVA, ofrecen la estimación del coste total del seguro, que el cliente puede financiar junto a la hipoteca. Y para un crédito de 150.000 euros a tipo fijo a 15 años, dan un coste estimado de 1.980 euros, que necesariamente variará según la edad del titular.

Cajamar, la mayor cooperativa de crédito del país, tiene un riesgo por cláusula suelo de 200 millones de euros totalmente cubierto y una oferta de hipotecas competitiva en precio, aunque sujeta a la **suscripción de capital social por el equivalente al 1% del importe de la hipoteca**. Convertirse en socio de la entidad da acceso a una mayor bonificación en el interés de la hipoteca y llega a ser imprescindible para su concesión, según reconocen en las oficinas comerciales de la entidad. Fuentes oficiales apuntan que la suscripción de participaciones “no es imprescindible, pero sí recomendable”.

La mayor parte de la concesión de crédito de las cooperativas debe hacerse entre los propios socios, ya que es parte de su propia razón de ser. La suscripción de capital social junto a la firma de la hipoteca es práctica común en Cajamar, aunque en la actualidad esa aportación no sea simbólica como en otras épocas ni por una cantidad mínima (la actual es de 61 euros). Esa suscripción, remunerada al 0,5% y al 1,75% a partir de 1.213 euros, convierte al hipotecado en accionista.

Ejemplo de gastos hipotecarios

Para una compra en Madrid de vivienda usada por 140.000 €
y una hipoteca por 112.000 €

	Gastos hipoteca	Gastos compraventa
Tasación	447,70	-
Registro de la propiedad	0,00	570,0
Notaría	960,00	1.192,0
Gestoría	429,55	459,8
Impuesto de actos jurídicos documentados	1.007,66	8.400,0
TOTAL	2.844,91	10.621,8
Total provisión de fondos	13.466,71	-

Fuente: Banco Santander

B. T. / CINCO DÍAS

Gastos hipotecarios: Todavía a cargo del cliente

Los gastos hipotecarios suponen un coste que ronda el 10% del precio que se paga por la vivienda e incluyen los trámites de registro, notaría, gestoría y el impuesto de actos jurídicos documentados. El Supremo ha establecido que el cliente no debe asumirlos en su totalidad y algunos bancos comienzan, tímidamente, a cargar con el gasto en registro y notaría, el más reducido, como explican en BBVA y CaixaBank.

En oficinas de Santander y Sabadell reconocen que **es el cliente quien continúa aún asumiendo todos esos gastos**. Para una hipoteca de 112.000 euros sobre una vivienda de segunda mano en Madrid, el gasto total ronda los 13.492 euros, de los que 2.844,9 euros corresponden a la formalización de la hipoteca y otros 10.621 euros a la compraventa.

TEMAS RELACIONADOS:

Cláusula suelo BBVA Cajamar Préstamos hipotecarios Banco Sabadell
 Banco Popular Hipotecas Préstamos Mercado hipotecario CaixaBank
 Bankia Bancos Mercados financieros Créditos Servicios bancarios
 Empresas Banca Economía Finanzas

NEWSLETTER

Recibe más contenido de Cinco Días.
 Suscríbete a nuestras newsletters aquí

TE RECOMENDAMOS



El fresón de Huelva viene de California



José Carlos Díez: "El menor peso de los salarios tiene un..."



El edificio como arma de recursos humanos



Desigual planea salir a Bolsa en el medio plazo tras...



¿Puedo desheredar a un hijo?



Richard Gere invierte 200 millones en la primera...



Trump: "No soy aislacionista, soy un comerciante justo"



Madrid reduce la velocidad a 70 km/h por la contaminación

CONTENIDO PATROCINADO



BBVA tendencia en los próximos años. Junta general de accionistas. (BBVA)



Esta es la Compañía Eléctrica que los Políticos NO quieren... (Tech Nauta)



Descubre cómo conservar tu patrimonio y... (Método Trading por XTB)



Análisis de los mejores valores para invertir en bolsa. (Estrategias de inversión)



Números oficiales muestran la caída en la economía de... (Inversor Global)



Revelan La Forma En La Que Se Obtienen Estos Famosos Autos... (El Diario De America)



¿Eres financiero? 5 secretos para ser más influyente en tu... (Blog Sage Experience)



5 bancos con los depósitos a plazo fijo más rentables (Topcinco.es)

recomendado por

¿CONOCES ESTOS PRODUCTOS?



Descubre qué crédito se adapta mejor a tus necesidades. Hasta 15.000€ sin compromiso

¡Te llamamos!

He leído y acepto la política de privacidad

[Contacto](#) | [Aviso Legal](#) | [Política de privacidad](#)
[¿Quiénes somos?](#) | [Política de cookies](#)
[RSS de cincodías.com](#) | [Versión móvil](#)



Cómo encontrar una tarjeta de crédito de hasta 10.000€



Un depósito con hasta 1,35% de rentabilidad para tus ahorros

recomendado por iAhorro

© ESTRUCTURA GRUPO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS S.A.- Miguel Yuste, 42 - 28037 Madrid (España) - Tel. 91 538 61 00