

Hoy termina el plazo de consulta pública de la futura ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

LOS CONSUMIDORES PODRÁN AHORRAR HASTA 500 EUROS EN COMISIONES CON LA NUEVA NORMATIVA SOBRE HIPOTECAS

- La próxima regulación sobre hipotecas reducirá y limitará las comisiones por devolver anticipadamente la deuda, lo que permitirá ahorrar de media hasta 491,9 euros al consumidor¹
- La ley actual limita la comisión por amortización anticipada al 0,5% del importe devuelto durante los cinco primeros años y al 0,25% durante el resto; con la nueva norma, los bancos podrán elegir entre cobrar un 0,25% hasta el quinto año o un 0,5% hasta el tercero; después, no podrán aplicar ningún coste
- Actualmente, el 57% de las hipotecas cobra comisiones por amortización anticipada², un cargo que supone un coste medio que puede llegar a superar los 500 euros¹
- La futura norma hipotecaria también suprimirá la comisión de estudio, un cargo que actualmente ya no cobra ninguna entidad²
- Además de acotar algunas comisiones, la nueva ley sobre crédito inmobiliario limitará la política retributiva de los empleados de entidades de crédito y permitirá modificar la divisa del préstamo en cualquier momento, entre otros cambios

Madrid, 15 de septiembre de 2016. Los consumidores podrán ahorrar hasta 491,9 euros de media en comisiones con la entrada en vigor de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario¹, según un análisis de la web del ahorro Kelisto.es (www.kelisto.es) que examina las consecuencias de la próxima aplicación de esta nueva normativa, cuyo período de consulta pública termina hoy.

El 26 de julio, el Ministerio de Economía y Competitividad publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el anteproyecto de ley para la regulación de los contratos de crédito inmobiliario, una norma que servirá para transponer al ordenamiento jurídico español una directiva europea que trata de aumentar la protección del consumidor y que tenía que haberse comenzado a aplicar el pasado mes de marzo. Con su publicación se abrió un período de consulta pública para que los agentes implicados expresaran sus sugerencias a esta ley, que todavía podría experimentar modificaciones antes de su entrada en vigor, cuya fecha aún no se conoce.

“La futura norma supondrá un importante cambio para todos aquellos hipotecados que puedan devolver anticipadamente parte de su deuda, ya que este trámite solo podrá estar sujeto al pago de una comisión si el banco sufre una pérdida y, en caso de que eso suceda, tendrá que ser gratuito a partir del sexto año. Eso sí, las entidades podrán elegir entre dos fórmulas para aplicar las comisiones por esta gestión: cobrar un máximo del 0,25% durante los cinco primeros años de vida del préstamo y, después, no cobrar nada; o cobrar un 0,5% durante los tres primeros ejercicios y, posteriormente, suprimir el cargo”, explica la portavoz de Finanzas Personales de Kelisto.es, Estefanía González.

Actualmente, **el 57% de las hipotecas variables aplica comisiones por amortización anticipada** y, en todos esos casos, los bancos cobran el máximo permitido por ley²: un 0,5% de la cantidad devuelta durante los cinco primeros años de vida del préstamo, o un 0,25% durante el resto del plazo, lo que se traduce en una cantidad que puede superar los 500 euros de media¹, en función del momento en el que se realice el reintegro.

Con las limitaciones que supondrá el cambio de normativa, **un consumidor podrá ahorrar 138,6 euros de media en los costes de la amortización anticipada**³, un abaratamiento que podría llegar hasta los 491,9 euros¹, en función del momento en el que se produzca la devolución anticipada y de la fórmula elegida por su entidad para adaptarse a la nueva ley.

“La aplicación de estas limitaciones tendrá carácter retroactivo, por lo que afectará a quienes ya tengan una hipoteca. Esto pone de manifiesto el grave perjuicio que supone para los consumidores el retraso con el que se ha iniciado la tramitación para que esta normativa pueda aplicarse en nuestro país, una demora que impide que, desde hace meses, quienes tengan la capacidad de devolver su hipoteca antes de tiempo puedan beneficiarse de un importante ahorro”, destaca González.

Por comunidades autónomas, **los consumidores que más podrán ahorrar en comisiones por amortización anticipada serán los madrileños** (hasta 680,8 euros de media), catalanes (588 euros) y vascos (580,7 euros). En el extremo contrario se situarán extremeños, murcianos y valencianos, con un ahorro que podrá llegar hasta los 302,4, 321 y 338,2 euros, respectivamente⁴.

¿Cuánto se podrá ahorrar al devolver anticipadamente una hipoteca con la nueva normativa?	
COMUNIDAD AUTÓNOMA	AHORRO MÁXIMO (€)
Total Nacional	491,9
Madrid, Comunidad de	680,8
Cataluña	588,0
País Vasco	580,7
Melilla	567,6
Baleares, Illes	567,6
Cantabria	504,1
Ceuta	504,0
Navarra, Comunidad Foral de	433,6
Aragón	416,6
Galicia	408,5
Andalucía	401,2
Canarias	401,0
Castilla y León	397,0
Asturias, Principado de	374,4
Castilla - La Mancha	368,2
Rioja, La	361,3
Comunitat Valenciana	338,2
Murcia, Región de	321,0
Extremadura	302,4

Fuente: Kelisto.es con datos propios y de la estadística de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística (últimos datos disponibles, correspondientes a junio de 2016). Ver detalle de los cálculos en “FUENTES”.

Ningún banco cobra ya comisión de estudio

Entre los cambios que prevé la nueva ley figura la supresión de otra de las comisiones habituales en las hipotecas: la comisión de estudio, cuyo coste tendrá que incluirse en los costes de apertura. Sin embargo, el cambio normativo no tendrá consecuencias efectivas para los consumidores españoles ya que, a día de hoy, ninguna entidad cobra ya ese cargo². En cambio, **el 50% de los préstamos para la compra de vivienda sí dispone actualmente de comisión de apertura**, un coste que se sitúa, de media, en el 0,66%², lo que equivale a 742,61 euros para una hipoteca media en España⁵.

“La normativa europea prometía traer cambios sustanciales al panorama hipotecario. Sin embargo, algunos de sus artículos no tendrán consecuencias palpables para el consumidor y otros dependerán de lo que decidan hacer las autoridades españolas competentes. Por ejemplo, la ley obliga a que quienes comercialicen hipotecas dispongan de una formación específica, pero será el Ministerio de Economía quien determine cuál será esa cualificación. Del mismo modo, en lo referente a la mejora de la transparencia, la norma deja que sea Economía quien decida qué cláusulas de los contratos deben ser tratadas de una forma específica por las entidades para evitar problemas como los generados por las cláusulas suelo”, apunta González.

LOS OCHO CAMBIOS MÁS DESTACADOS DE LA NUEVA NORMATIVA HIPOTECARIA

1. El coste de amortizar una hipoteca se abaratará

Hasta ahora, las hipotecas podían cobrar una comisión por amortización anticipada que estaba limitada por ley: durante los cinco primeros años de vida del préstamo se podía llegar a imponer un cargo de hasta el 0,5% de la cantidad que se devolviera antes de tiempo y, a partir del sexto año, del 0,25%. La nueva normativa sobre hipotecas reduce esas comisiones por amortización anticipada y tan solo dejará que los bancos elijan una de estas dos fórmulas:

- Aplicar una comisión máxima del 0,25% si la amortización se realiza durante los cinco primeros años de vida del préstamo y, a partir del sexto, no cobrar nada
- Establecer una comisión máxima del 0,5% si el reembolso se produce durante los tres primeros años y, a partir del cuarto, no cobrar ningún cargo

2. Las hipotecas no podrán tener comisión de estudio

Los bancos solo podrán cobrar una comisión: la de apertura. En este cargo tendrán que englobarse los gastos por estudio y por cualquier otro trámite. Incluso, si el usuario ha firmado una hipoteca en otra divisa, la comisión por cambio de moneda también tendrá que estar incluida en el coste de apertura.

3. Se podrá cambiar la divisa de referencia de un préstamo

La futura regulación sobre hipotecas permitirá que quienes tengan una hipoteca en una moneda distinta al euro puedan convertir su préstamo a euros en cualquier momento: por ejemplo, si observan que su deuda empieza a dispararse como consecuencia de las fluctuaciones de la divisa.

Además, el banco (o quien haya concedido la hipoteca) tendrá que informar periódicamente al usuario sobre el importe que le queda por pagar y los posibles cambios que se hayan podido producir en esa cifra por los vaivenes de la moneda en la que esté denominada la hipoteca.

4. Los empleados de banca no podrán cobrar por el número de hipotecas que vendan

La nueva regulación determina que las personas que se encarguen de evaluar la solvencia del cliente no podrán recibir incentivos por asumir riesgos mayores a los que el futuro hipotecado podría soportar. Además, será necesario que se tomen medidas para evitar conflictos de interés de manera que, por ejemplo, un empleado de banca nunca pueda tener un salario que dependa de la cantidad de solicitudes de hipotecas que acepte.

5. Quienes comercialicen hipotecas tendrán que tener una formación específica

La nueva legislación determina que el Ministerio de Economía deberá fijar unos requisitos mínimos en la formación que tendrán que tener todas las personas que intervengan en la contratación de una hipoteca y sus superiores. Ahora bien, todavía no se sabe cuáles serán esas exigencias ya que el Ministerio de Economía aún no se ha pronunciado al respecto.

6. Se mejorará la transparencia en lo que respecta, por ejemplo, a las cláusulas de la hipoteca

Uno de los aspectos en los que más incide la futura normativa de hipotecas es el de la transparencia. De hecho, el texto que ha salido a consulta llega a especificar que los bancos (o cualquier otro prestamista autorizado) tendrán que actuar de forma “honesta, imparcial, transparente y profesional”.

En este sentido, la nueva norma establece como novedad que el Ministerio de Economía podrá determinar qué cláusulas de los contratos hipotecarios deben ser tratadas o previstas de una manera concreta en el contrato, de forma que se puedan evitar problemas como los ocasionados por las cláusulas suelo. El Ministerio de Economía también podrá dictar disposiciones relacionadas con cuestiones como las condiciones básicas de comercialización o contratación de las hipotecas (y cómo deben comunicarse esto al usuario) o criterios que regulen la publicidad que se hace sobre los préstamos para la compra de vivienda.

7. Aumenta la vigilancia a los intermediarios de crédito inmobiliario

La futura legislación sobre hipotecas establece una serie de obligaciones para los intermediarios de crédito inmobiliario. Con la entrada en vigor de esta ley, tendrán que estar inscritos en un registro que será gestionado y controlado por la comunidad autónoma donde opere la empresa (o por el Banco de España si está en varias, algo que no sucedía hasta ahora). Entre otras cuestiones, la normativa también fijará un listado de 10 criterios que deberán ser cumplidos por parte de los intermediarios para poder inscribirse en el registro correspondiente.

8. Los productos vinculados estarán permitidos si sirven como garantía para el banco

Como ya ocurre en la actualidad, la nueva norma prohíbe que los bancos obliguen al cliente a contratar ciertos productos extra para poder hacerse con una hipoteca, aunque les permite que

sigan usando esa vinculación como condición para conseguir rebajas en el interés del préstamo. Lo que sí cambia es que se da luz verde a que el banco (o cualquier otro prestamista) requiera que el cliente contrate un seguro que sirva como garantía de que se seguirá pagando la deuda, como sucede con las pólizas de vida. Hasta ahora, el único seguro que podía ser obligatorio era el de incendios, y solo en el caso de que la entidad quisiera titularizar la hipoteca (es decir, vendérsela a un tercero para lograr liquidez).

Visítanos en www.kelisto.es

Kelisto.es es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto.es son completamente imparciales y objetivas. Esto nos permite ser libres a la hora de informar al consumidor para que ahorre en sus facturas del hogar y lograr que las compañías sean más competitivas.

Kelisto.es no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; la información (ya sea del comparador o de los contenidos propios) se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.

Para más información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 304 829	91 531 42 67
rpp@kelisto.es	kelisto@cohnwolfe.com
Estefanía González, Portavoz de Finanzas Personales Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones	Fernanda Ferrari Marta Velasco



FUENTES:

1 Para calcular estos datos, se parte de una tabla de amortización de una hipoteca media en España: un préstamo por un capital de 112.516 euros a 22 años a un interés del 1,132%. Los datos de capital y plazo de devolución corresponden a los datos de la hipoteca media para la compra de vivienda contratada en España en junio de 2016 (datos del INE), mientras que el del interés medio es el resultado de sumar el diferencial medio de las hipotecas a 01/09/2016 (según datos de Kelisto.es, tras analizar los datos de las más de 35 hipotecas que muestran información estandarizada en las páginas web de sus bancos) al euríbor a 12 meses a cierre del pasado mes de agosto (-0,048%). Los cálculos asumen que el interés de la hipoteca se mantendría estable durante toda la vida del préstamo y que se realizaría una amortización anticipada total de la deuda.

Una vez obtenida la tabla (elaborada con el simulador de hipotecas del Banco de España) se calculan los costes de amortización que tendría una hipoteca en la actualidad si se aplican los máximos permitidos por ley, que es lo que hacen todas las entidades que cobran esta comisión (0,5% del capital pendiente durante los cinco primeros años y 0,25% durante el resto). A continuación, se calculan los mismos costes si se aplicaran las dos nuevas fórmulas que fija la nueva norma (un máximo de 0,25%, pero solo durante los cinco primeros años, o un 0,5% solo durante los tres primeros ejercicios). El ahorro máximo se corresponde al que se podría obtener al realizar la amortización anticipada total al inicio de cuarto año de vida del préstamo si la hipoteca aplicara la segunda fórmula prevista por la nueva norma. Así, el consumidor pasaría de pagar un cargo de 491,9 euros con la ley actual a no pagar nada. (Ver detalle de los cálculos en el Anexo).

2 Datos de Kelisto.es tras analizar los datos de las más de 35 hipotecas que muestran información estandarizada en las páginas web de sus bancos a 01/09/2016

3 Media aritmética de los ahorros que se podrían conseguir en comisiones por amortización anticipada. En este cálculo se tienen en cuenta las cifras de ahorro que se podrían obtener cada mes con las dos fórmulas de cargo por devolución anticipada que prevé la nueva ley, según la metodología mostrada en la Fuente 1.

4 Los cálculos por Comunidades Autónomas se realizan siguiendo la metodología explicada en la Fuente 1, pero utilizando como dato de referencia para la hipoteca media el importe registrado en cada Comunidad Autónoma según los datos del INE de junio de 2016 (últimos disponibles). Ver detalles en el Anexo.

5 Para realizar el cálculo se tiene en cuenta el dato de la comisión media por apertura (según los datos de más de 35 hipotecas que muestran información estandarizada en sus páginas web a 01/09/2016) y se aplica este coste al importe medio de una hipoteca para la compra de vivienda según los datos del INE de junio de 2016 (últimos disponibles).

Sobre Kelisto.es

Kelisto.es (<http://www.kelisto.es>) es un servicio online gratuito e independiente para ayudar a los consumidores a ahorrar en sus facturas del hogar y defender sus derechos mediante investigaciones periodísticas, herramientas de comparación de precios y una gran comunidad activa de personas que buscan un consumo inteligente en ámbitos como seguros, comunicaciones, finanzas personales y energía.

[Kelisto.es](http://www.kelisto.es) se lanza en España para revolucionar el espacio de los comparadores de precios con un concepto único en el mercado que, ante todo, quiere combatir la apatía del consumidor, ser un motor de cambio para el consumo inteligente y estimular el ahorro con el fin de fomentar la competitividad de los proveedores. Apostamos por un servicio imparcial, transparente y sencillo que ofrezca de una **manera rápida y eficaz** la información que se busca. Con este fin facilitamos:

- **Herramientas de comparación** de precios objetivas y fáciles de usar que permiten comparar un gran número de productos en un único lugar.
- **Artículos independientes de calidad** basados en la investigación más detallada y elaborados por profesionales y expertos.
- **Una comunidad activa de personas** donde se puede compartir información, denunciar problemas y ayudar a otros consumidores a ahorrar dinero.

[Kelisto.es](http://www.kelisto.es) cuenta con un equipo de más de 20 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.