

Los cuatro factores que encarecen la hipoteca

En segurodevidahipoteca.es cuentan varios factores que encarecen la hipoteca y hacen pagar más cada mes, como los productos complementarios del banco (seguros de vida, por ejemplo) o las comisiones

En diciembre de 2021, el tipo de interés medio que la banca pedía para una hipoteca se situaba en uno de sus niveles más bajos: el 1,41 %, según el Banco de España. Es un buen momento para conseguir unas condiciones ventajosas para comprar una casa, aunque hay que tener en cuenta ciertos aspectos que podrían hacer que una buena oferta salga muy cara.

Por ello, los expertos de segurodevidahipoteca.es, el comparador online líder de seguros de vida para la hipoteca, explican los factores que influyen en el precio de las hipotecas y cómo saber si merece la pena una oferta u otra.

1. El indicador de referencia

En primer lugar, hay que tener en cuenta que no es lo mismo una hipoteca fija que una variable. El tipo de interés de las fijas suele ser un poco más elevado, pero tiene la ventaja de que se mantiene siempre igual. En cambio, el tipo de interés de las variables se compone de dos elementos:

El diferencial: es el porcentaje que el banco obtiene de beneficios por prestar el dinero.

El indicador de referencia. Es un dato que varía, por lo que hace que la cuota que se paga cada mes sea diferente. El más habitual es el euríbor, que está en niveles mínimos (-0,502 % en diciembre), lo que implica que está abaratando los préstamos un poco. Sin embargo, eso puede cambiar dentro de unos meses, por lo que el indicador de referencia afecta decisivamente a la hipoteca.

2. Las comisiones

De apertura, de amortización anticipada... Las comisiones son cobros que el banco impone por hacer determinadas gestiones o servicios. La actual ley hipotecaria fija unas cuantías máximas, aunque lo ideal es conseguir que sean 0. Por ejemplo, la comisión por cancelación está limitada a un máximo del 0,5 % los tres primeros años en hipotecas variables y un 4 % los diez primeros años en las fijas.

Una oferta con un tipo de interés bajo, pero que incluya comisiones, encarece la hipoteca y puede llegar a ser peor que una con un interés mayor. Por este motivo, desde segurodevidahipoteca.es recuerdan que lo aconsejable es negociarlas con el banco antes de aceptarlas.

3. El seguro de vida con el banco

La mayoría de las hipotecas ofrecen un tipo de interés más bajo si se contratan otros productos adicionales, llamados productos combinados. Uno de los más habituales es el seguro de vida, ya que es un requisito frecuente para obtener el préstamo. Sin embargo, en lugar de abaratarla, estos productos encarecen la hipoteca si se firman con el propio banco.

Según un estudio independiente de INESE y Global Actuarial, los seguros de vida de los bancos son hasta un 93 % más caros que los de una aseguradora. A cambio, la rebaja que ofrecen en el tipo de interés se traduce en solo unos pocos euros al mes (entre 8 y 12, aproximadamente). Al hacer cálculos, el resultado es que no compensa tener esta póliza con el banco.

El seguro de vida del banco no es obligatorio

Tener seguro de vida es un requisito frecuente. La banca exige tener uno para que, en caso de que el titular del préstamo fallezca, la deuda quede igualmente pagada. Sin embargo, la ley prohíbe al banco imponer la póliza que él comercializa y deja libertad al usuario para firmar la que quiera y con la empresa que prefiera.

De hecho, en la ley se explica que no pueden negarse a aceptar otras pólizas, siempre que estas cumplan los requisitos mínimos. Y tampoco pueden cobrar al cliente por estudiarlas y ver si se ajustan a sus exigencias.

Una práctica ilegal que sigue ocurriendo

Aunque no es legal imponer un seguro, es algo que sigue pasando. La Coordinadora Independiente de Asociaciones de Corredores (CIAC) estima que a 6 de cada 10 personas que piden un crédito les imponen un seguro.

En el caso de que una persona ya tenga una póliza de vida con el banco, siempre se puede cambiar a otra empresa. Desde segurodevidahipoteca.es recuerdan que los únicos requisitos son avisar, al menos, 30 días antes de que se renueve el contrato (de lo contrario, pasarán de nuevo el pago de la prima) y tener un preacuerdo firmado con otra empresa antes de anularlo.

4. Otros productos combinados

Los mismos cálculos aplicados al seguro de vida son válidos para otros productos combinados. Dentro de este apartado se pueden incluir otros seguros (de hogar o de protección de pagos, por ejemplo), domiciliar la nómina, planes de pensiones, fondos de inversión...

Según un estudio de HelpMyCash.com, estos productos extra encarecen la hipoteca en más de 1000 euros anuales. Aunque bajen el tipo de interés, es posible que sean tan caros que no compensen.

"Todos esos productos se ofertan como bonificadores del tipo de interés que, no obstante, no siempre rebajan la letra de la casa en realidad. En la mayoría de ocasiones, es mejor no ligarse al banco con más productos y limitarse a firmar solo la hipoteca y, si es imprescindible tener alguno para conseguir el préstamo, es mejor contratarlo con una empresa independiente", aconsejan desde segurodevidahipoteca.es.

Datos de contacto:

segurodevidahipoteca.es

91 218 21 86

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Madrid](#) [Cataluña](#) [Andalucía](#) [Valencia](#) [País Vasco](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>