

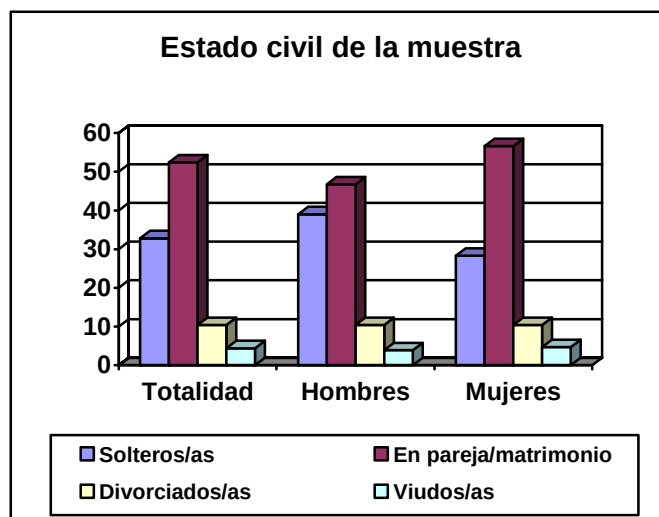
Estudio sobre hipotecas en la Comunidad Autónoma de Madrid

I. RESULTADOS ENCUESTA

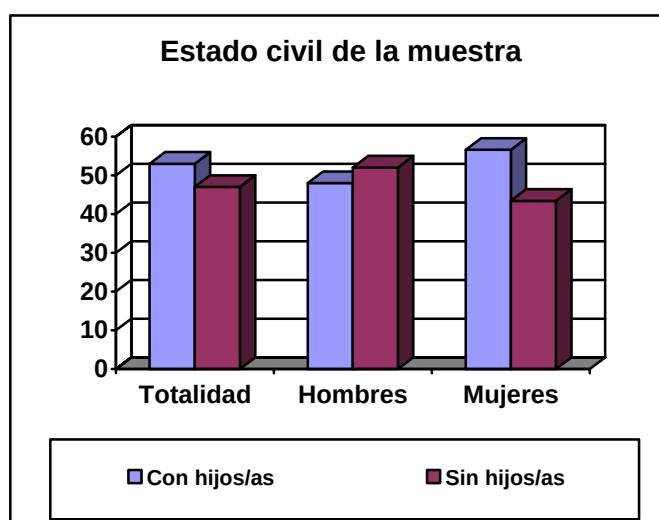
A. Perfil de los encuestados

Esta encuesta ha sido realizada a 366 mujeres y hombres mayores de edad residentes en la Comunidad de Madrid. El 42% hombres y el 58% mujeres.

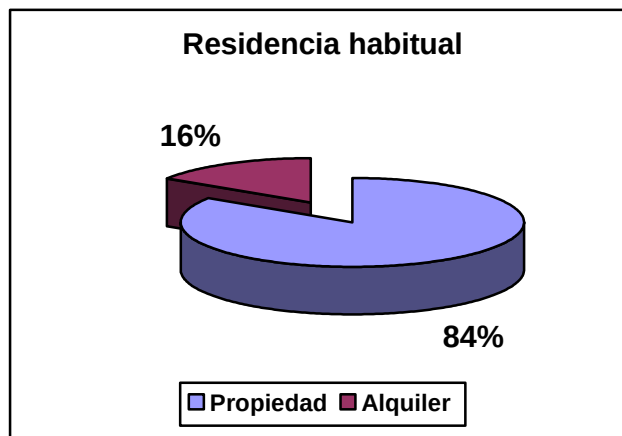
En cuanto a su estado civil el 32.8% está soltero/a, frente a un 52,4% que vive en pareja.



También quisimos saber si tenían familia o no. El 53% de la muestra tiene hijos.



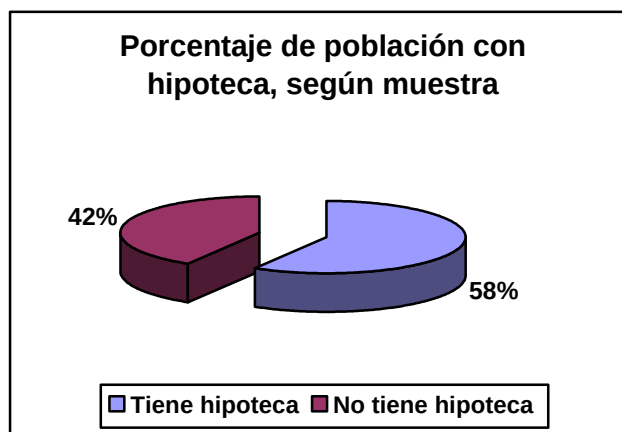
La pregunta más importante de este bloque era saber si su residencia era en propiedad o en alquiler. Como podemos comprobar en el gráfico siguiente el 84% de la muestra tiene casa en propiedad.



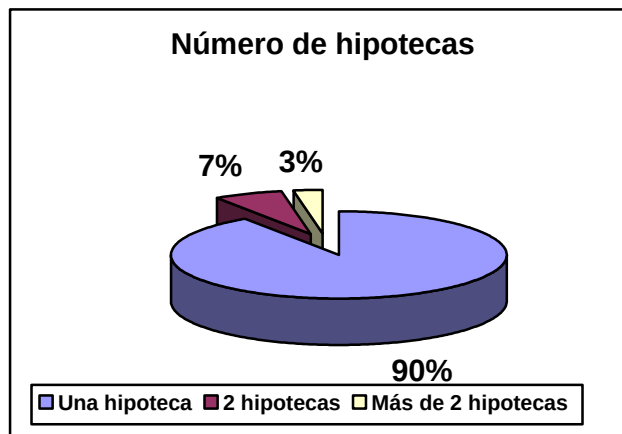
B. Hipoteca

1. Tener o no tener hipoteca

Como ya hemos visto la inmensa mayoría de la población madrileña tiene casa en propiedad. Interesante resulta saber el porcentaje de población que ha tenido que acudir a la hipoteca para adquirir esta vivienda. La encuesta nos ha mostrado que el 58% de la muestra está hipotecado.

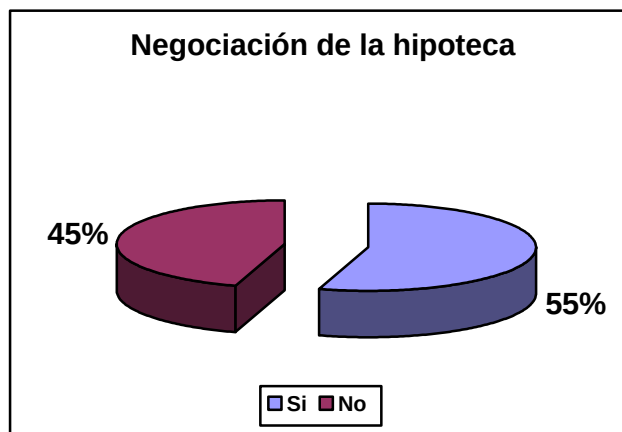


El auge de la vivienda en España es debida no sólo a la compra de la vivienda habitual sino también al auge de la segunda vivienda. Por eso creímos importante preguntar sobre el número de hipotecas que tienen los madrileños. La gran mayoría de las hipotecas demandadas corresponden a la primera vivienda. Sin embargo un 10% de la población tiene 2 o más hipotecas, porcentaje bastante significativo ya que corresponde a más de 500.000 personas mayores de edad tiene más de una hipoteca.

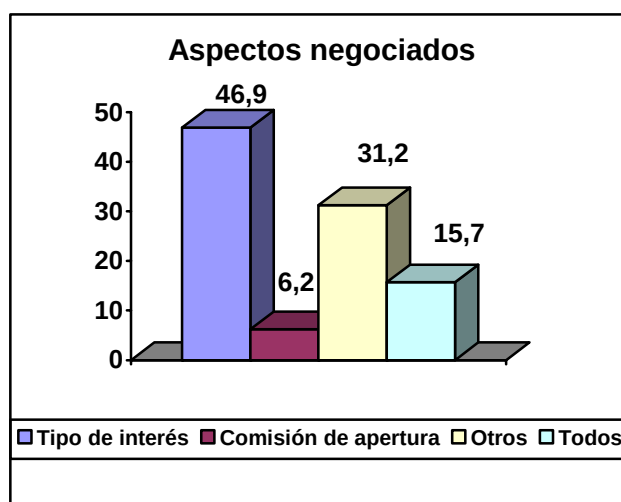


2. Negociación de la hipoteca

El auge de las hipotecas es en parte debido a la necesidad de acudir al crédito frente a unos precios desorbitados. En muchas ocasiones el consumidor/a no ha llegado a negociar su hipoteca bien por desconocimiento bien por imposibilidad. La encuesta realizada por CECUMadrid muestra que el 45% de la muestra no ha negociado su hipoteca, limitándose a aceptar lo establecido por la entidad bancaria.

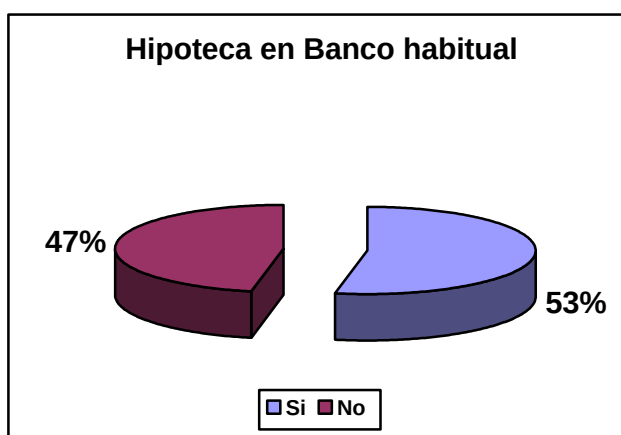


el 55% restante si ha negociado su hipoteca. El aspecto más negociado ha sido el tipo de interés aplicado, curiosamente el elemento menos sujeto a grandes negociaciones por parte de la entidad bancaria.

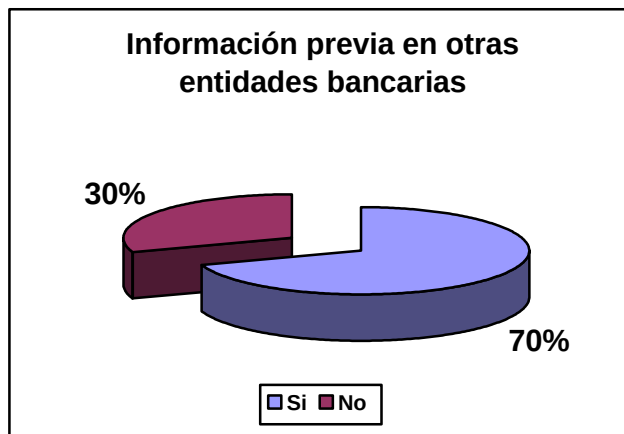


3. Elección de banco

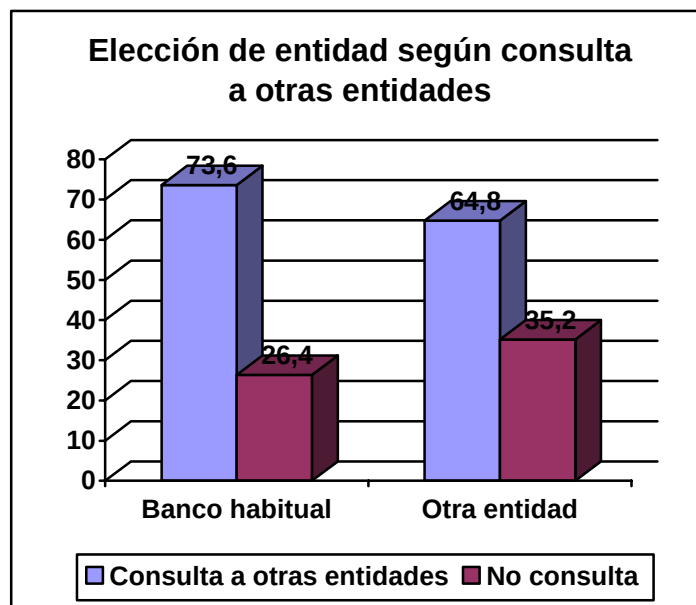
La elección de entidad bancaria también es un aspecto importante. Las hipotecas suponen una importante fuente de ingresos para las entidades de crédito y de su política de promoción y publicidad. Saber a que entidad bancaria han acudido las personas encuestadas nos permite hacer un retrato de sus elecciones y según que criterios.



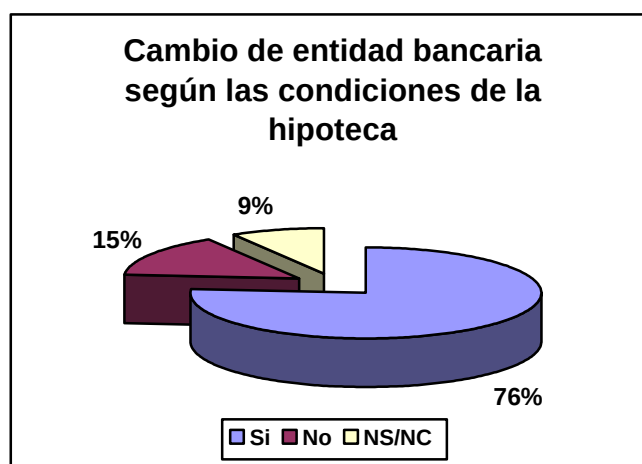
Como vemos en el gráfico superior, el 53% de la población tiene su hipoteca en su banco habitual. Este dato unido a que el 30% no ha buscado información previa en otras entidades de crédito, puede mostrar dos realidades, que no tiene porque ser contradictorias: el alto grado de confianza en su banco habitual y/o la comodidad de tener en una sola entidad todos los productos y servicios bancarios.



En el gráfico siguiente profundizamos más en este punto: de aquellos que han optado por quedarse en su banco habitual sólo el 26,4% ha solicitado información a otras entidades. Sin embargo más de 35% de la población que ha optado por otra entidad bancaria lo ha hecho después de consultar a varias.



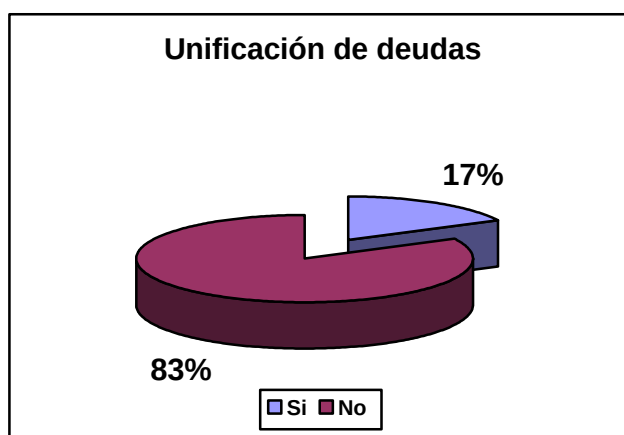
En muchas ocasiones las circunstancias obligan al consumidor/a a optar, bien por sus propias circunstancias personales, bien por las “ventajas” dadas por al promotora, por una hipoteca sin opción a elegir otra o a negociar ningún aspecto de la misma. Esta circunstancia, unida a los datos antes reflejados que parecían mostrar una gran confianza y satisfacción con nuestras entidades bancarias habituales, quisimos evaluar el posible cambio de hipoteca si se le ofrecieran mejores condiciones para la misma: más del 75% de la población no duda en cambiar de hipoteca si se mejorar sus condiciones.



Este dato parece contradictorio con todo lo visto anteriormente, sin embargo no lo es tanto. El mercado de la vivienda madrileña actual hace que las opciones de los consumidores/as sean relativamente escasas, ya que los precios limitan en gran medida las posibilidades de elección de los/as madrileños/as.

4. Unificación de deudas

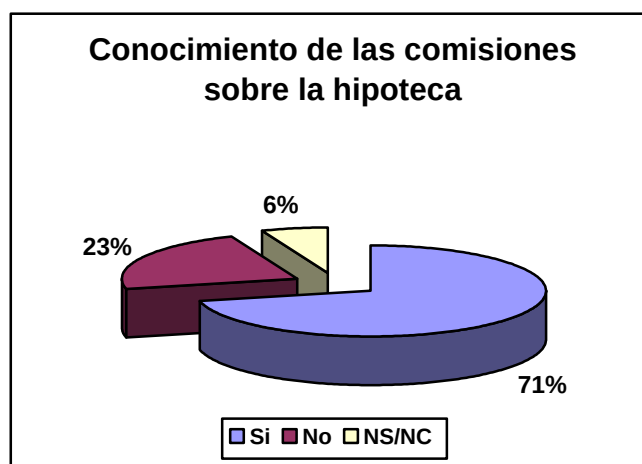
En los últimos años ha aparecido nuevas empresas que ofrecen al consumidor/a nuevas fórmulas de financiación. A través de un nuevo crédito hipotecario ofrecen la posibilidad de unificar las deudas en un solo pago, de importe inferior a la suma mensual de las distintas deudas. Además dicen facilitar las hipotecas que otras entidades bancarias y de crédito no han concedido por considerarlas de riesgo. La reunificación de deudas es una operación relativamente sencilla y que se puede realizar a través de nuestro propio banco, sin necesidad de acudir a una entidad externa que nos aplica unos tipos y comisiones que en algunos casos rayan la usura. Por otro lado en algunos casos nos enfrentamos a una publicidad engañosa y cláusulas abusivas. Ante la gran proliferación de estos intermediarios financieros, que no entidades de crédito, el pasado mayo se aprobó un anteproyecto de ley para proteger al consumidor que pide préstamos al consumo, hipotecarios o de unificación de deudas. La nueva ley obligará a la transparencia de los contratos, en los que figuren todas las comisiones. Además se registrará y supervisará a estas entidades intermediarias.



En el gráfico anterior comprobamos como esta fórmula es cada vez más importante: el 17% de la muestra ha unificado sus deudas.

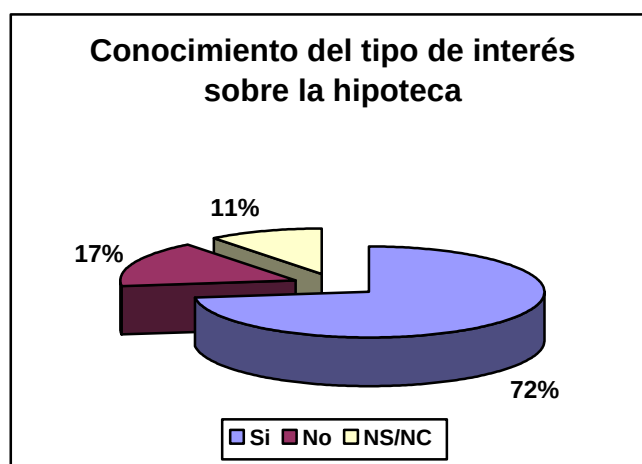
5. Comisiones y tipos de interés

La información y conocimiento del consumidor/a es lo que le permite elegir con libertad. En muchas ocasiones, como el pasado estudio sobre tarjetas de crédito ya puso de manifiesto, el consumidor medio desconoce en un alto grado las comisiones y tipos de interés que le son aplicados en sus operaciones bancarias habituales. Como podemos ver en los gráficos siguientes esta situación se repite en el caso del gasto más importante, al hipoteca.



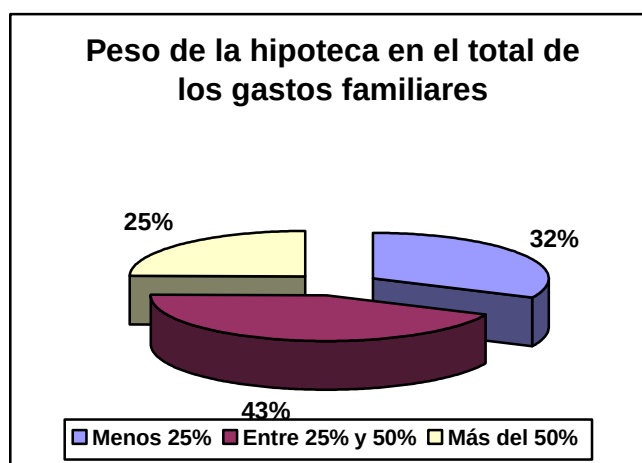
Casi un 30% de la población madrileña con hipoteca desconoce las comisiones que le son aplicadas. Es pues un alto porcentaje teniendo en cuenta que las comisiones son una parte importante de las estrategias de venta de las entidades bancarias.

Más importante en el montante total de la hipoteca, son los tipos de interés. Como podemos comprobar en el gráfico siguiente, el 28% de la población madrileña con hipoteca desconoce cual es el tipo de interés aplicado sobre ella.



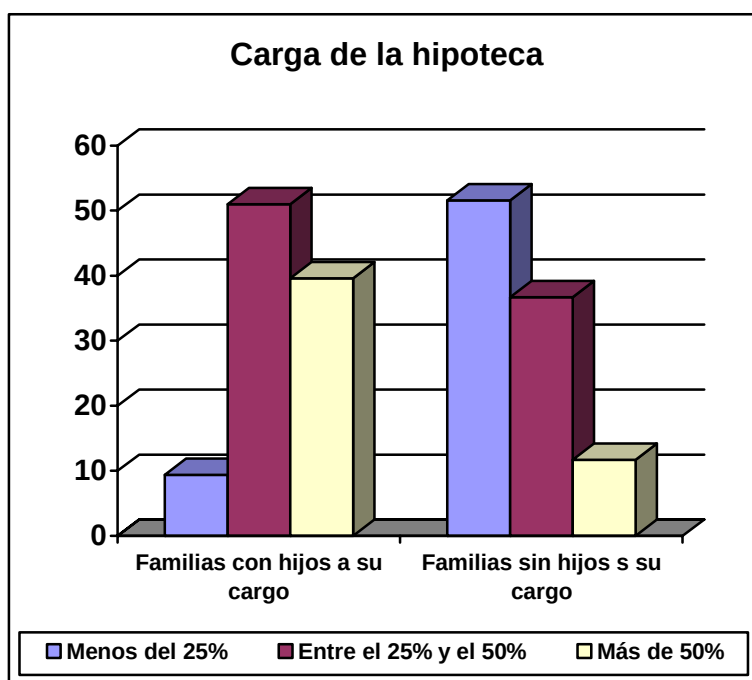
C. El peso de la hipoteca

Ya hemos apuntado que la vivienda es el principal gasto al que se hace frente a lo largo de nuestra vida. Con el encarecimiento de la vivienda, a un ritmo mucho mayor que el incremento de los salarios, la hipoteca es en algunos casos el gasto sobre el que giran todos los demás.

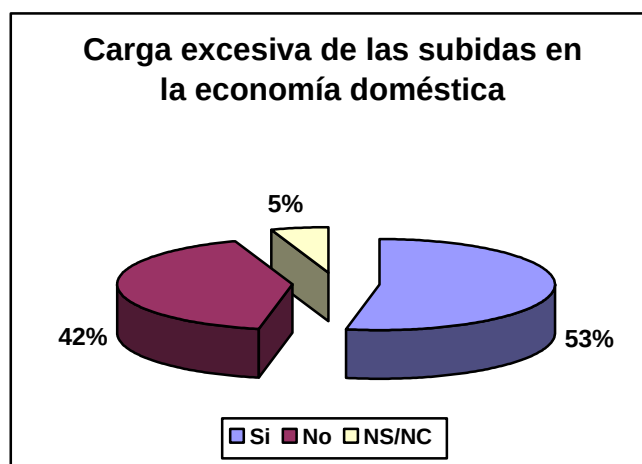


Como podemos comprobar en el gráfico anterior para más del 40% de los madrileños/as el pago de la hipoteca supone más del 40% del total de los gastos del hogar.

Los datos varían sustancialmente entre las familias con hijos a su cargo y aquellas que ya no los tienen. Estos datos coinciden también con los datos la edad de la población encuestada: son las familias jóvenes, con hipotecas mucho más elevadas que generaciones anteriores y sueldos más bajos, las que tiene que hacer frente a hipotecas que se llevan la mayor parte de sus ingresos.

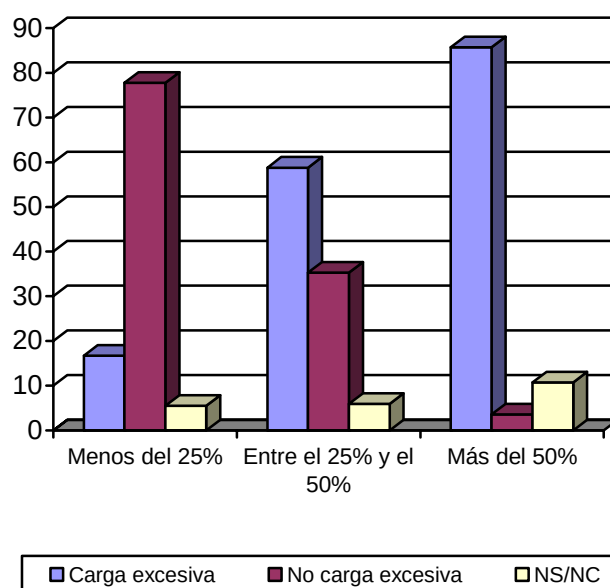


En los últimos meses hemos sufrido un encarecimiento del precio del dinero que se ha trasladado de manera general, ante la inexistencia en el mercado español de hipotecas a tipo fijo, en una serie de subidas de las hipotecas. Más del 50% de la población considera que estas subidas suponen una carga excesiva en la economía doméstica.



El gráfico siguiente nos muestra como a medida que la hipoteca supone un porcentaje superior en la economía doméstica, las últimas subidas de los tipos aumentan de manera muy importante la carga sobre los gastos domésticos. Casi la totalidad de la población cuya hipoteca supone más del 50% de los gastos domésticos tiene que reducir gastos o acudir al pago con tarjetas revolving para hacer frente a sus gastos.

Importancia de las últimas subidas de la hipoteca según su importancia en los gastos familiares



II. Conclusiones.

A. Subida de tipos y sobreendeudamiento.

El estudio viene a confirmar la repercusión que está teniendo la continua subida de tipos sobre las economías familiares. (en apenas 20 meses, de septiembre de 2005 a junio de 2007 los tipos han subido 2'05 puntos hasta situarse en el 4'25. En este tiempo el incremento de una hipoteca media ha sido de unos 2.500 € aproximadamente, es decir 415.000 de las antiguas pesetas). Esta subida ha sido, en gran parte, la responsable de que un 25% de las familias madrileñas tengan que utilizar algo más del 50 % de sus ingresos para poder hacer frente a la deuda hipotecaria.

Esto a su vez se traduce en que ese tercio de ciudadanos /as de Madrid (1.250.000 personas) hayan tenido que reducir drásticamente sus hábitos de consumo, o lo que es peor, hacer uso de las tarjetas *revolving* (tarjetas de cobro aplazada con cuota fija) para hacer frente a esos pagos.

En la encuesta que sostiene el estudio se preguntó a los consumidores como conseguían hacer frente a la subida de las hipotecas teniendo en cuenta que sus ingresos sólo se habían incrementado, como mucho, entre un 3 y un 3'5 % cada año.

La respuesta fue que habían reducido algunos de sus gastos extras y en última instancia aplazaban en parte las compras. Los encuestados especificaron que

- habían acortado sus días de vacaciones anuales y cambiado sus destinos por otros más baratos.
- Disminución de gastos relacionados con el ocio (compra de libros, cines, teatros, parques temáticos etc)
- aplazamiento de compras como el material escolar de los niños, parte de las vacaciones invernales y algunas compras estacionales.
- Por último una parte significativa de las respuestas hablaban de renegociar a la baja tanto las hipotecas, como los seguros que tienen contratados, y otros declararon que había conseguido reunificar sus deudas aunque si situación solo había mejorado muy débilmente.

B. Contratación de la hipoteca

Otro de los aspectos que han sido objeto de análisis en el estudio ha sido conocer si a la hora de pedir el crédito para la compra de la vivienda, el comprador ha acudido a su banco habitual o ha buscado en otras instituciones de crédito. El resultado de la encuesta indica que los que acudieron directamente a su banco (un 53 %) ganan ligeramente a los que optaron por consultar también en otras instituciones (47%).

Completando este último punto, de todos aquellos que optaron por su banco habitual, un 73'6 % lo hizo sin consultar antes otras entidades por lo cual cabe deducir que lo hicieron por inercia, comodidad o desconocimiento. Otro 26'4 % si decidieron, sin embargo, acudir a la competencia y buscaron otras alternativas de financiación.

Por último y dentro de los aspectos relacionados con la contratación de la hipoteca cabe resaltar que el 37'7 % de los que eligieron su banco habitual para solicitar el crédito no negociaron con la entidad ningún aspecto de interés de ésta. El resto, es decir un 62'3 % si negociaron, y en concreto un 43 '6 % consiguió alguna ventaja en los tipos de interés, el 7'7 % redujo el precio de las comisiones, el 30 '8 % otros aspectos de la hipoteca y el 17'9 % consiguió cambios favorables en el conjunto de la operación.

C. Grado de conocimiento de tipos y comisiones

Si la información y el conocimiento son elementos básicos para ejercer el acto de consumir de una forma equilibrada y racional, estos requisitos se convierten en imprescindibles en la adquisición de una vivienda. Y no sólo porque nos permite elegir con libertad y responsabilidad lo que más nos conviene, sino porque nos da la oportunidad de negociar aspectos fundamentales y elimina los casos de engaño o fraude.

Por lo que se refiere al caso de la comisiones y si sumamos tanto los que contestan que no conocen las comisiones que le cobran su banco, como los que se engloban el amplio capítulo de “no saben, no contestan” casi un 30 % de los madrileños con hipoteca desconocen este aspecto de su relación con el banco. Más grave aún que lo anterior es que el 28 % de los encuestados que tenían contratada una hipoteca no sepa nada sobre los tipos de interés que le aplica su entidad bancaria. Este último dato resulta especialmente alarmante por cuanto es claro el encarecimiento de los tipos.

D. Unificación de deudas

El precio de los pisos, el encarecimiento de los hipoteca o el alargamiento de los plazos de amortización son algunos de los aspectos que han contribuido a la proliferación de este fenómeno, visible sobre todo en los últimos años y que ha dado lugar a la aparición de intermediarios financieros de dudosa legalidad, junto a casos relativamente frecuentes de engaños o fraudes (publicidad engañosa, cláusulas abusivas, prácticas de usureras en la aplicación de tipos de interés etc.).

Un importante 17 % de los encuestados reconocieron haber unificado sus deudas, aunque no podemos saber cuantos de esos lo han hecho con su banco habitual o han acudido a intermediarios. Por lo demás cuando se realizó la encuesta aún no había entrado en vigor el Anteproyecto de Ley que intenta proteger a los consumidores que solicitan préstamos al consumo, contraen hipotecas o deciden, como hemos visto, unificar sus deudas.

E. Otras conclusiones

Algunas otras conclusiones del estudio son:

- Un 84% de los madrileños/as viven en un piso de su propiedad. Sólo un 16% vive de alquiler.
- Un 58 % de los ciudadanos/as de la Comunidad de Madrid ha contraído una hipoteca para adquirir la vivienda. Es decir más de la mitad de la población mayor de 18 años está hipotecada. Además un 10 % tiene dos o más hipotecas mientras que el 90% restante tiene una.
- La subida de tipos está afectando de manera especial a las familias con hijos. En este sector estos incrementos suponen una carga de entre el 25 y el 50 % de sus ingresos, mientras que en las familias sin hijos este peso se reduce a menos del 25%