

Estudio de hipotecas

Un 25 % de los madrileños /as mayores de 18 años necesitan más del 50 % de sus ingresos para pagar la hipoteca.

1.250.000 madrileños y madrileñas tienen que reducir drásticamente sus hábitos de consumo o aumentar sus deudas para llegar a fin de mes.

El estudio de **CECUMadrid** detecta la aparición de graves problemas si persiste la subida de tipos.

La Confederación de Consumidores y Usuarios de Madrid (**CECUMadrid**) ha realizado un estudio sobre la situación de las hipotecas en Madrid y su influencia sobre la economía familiar.

He aquí, resumidas, algunas de las conclusiones más relevantes del estudio:

1 - 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.

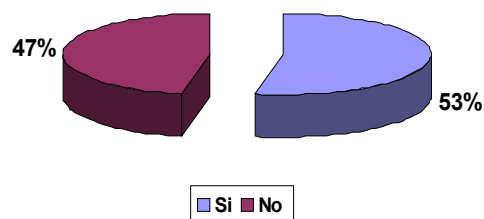
Los encuestados especificaron que A) habían acortado sus días de vacaciones anuales y cambiado sus destinos por otros más baratos. B) Disminución de gastos relacionados con el ocio (compra de libros, cines, teatros, parques temáticos etc) C) aplazamiento de compras como el material escolar de los niños, 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.

2- Contratación de la hipoteca

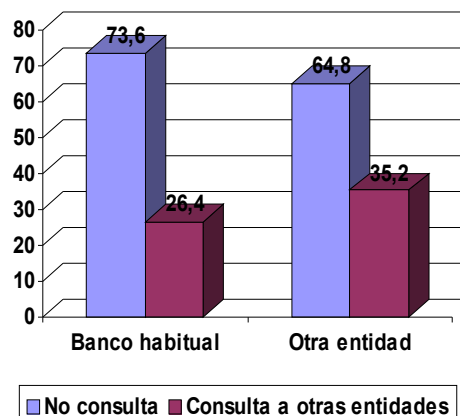
Otro de los aspectos que han sido objeto de análisis en el estudio ha sido conocer si a la hora de pedir el crédito para la compra de la vivienda, el comprador ha acudido a su banco habitual o ha buscado en otras instituciones de crédito. El resultado de la encuesta indica que los que acudieron directamente 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.

Hipoteca en Banco habitual



Elección de entidad según consulta a otras entidades



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.

3- 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 en 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.

4- 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.

5- 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%

Ficha técnica

La encuesta en que se basa este estudio fue realizada en el mes de Abril de 2007 a 366 mujeres y hombres mayores de edad residentes en la Comunidad de Madrid, a través de varios métodos (telefónicos, correo electrónico, presenciales etc).

El 42 % de los entrevistados son hombres y el 58 % mujeres. De ellos el 32'8 está soltero, el 52'4 vive en pareja y el 53 % de la muestra tiene hijos.

***Madrid 16 de julio de 2007
Gabinete de prensa de CECUMadrid***