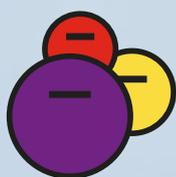




Estudio

sobre seguros vinculados
a hipotecas



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros

Índice

1.- INTRODUCCIÓN.....	3
La Importancia y Uso Estratégico de Seguros Vinculados a Hipotecas.....	3
La Contratación de Seguros Vinculados a Hipotecas (Ley 5/2019)	4
La venta de productos vinculados	5
Las ventas combinadas	6
2.- ANÁLISIS COMPARATIVO.....	7
BBVA Condiciones, coberturas y costes.	7
Banco Santander Términos, coberturas y tarifas.	7
Caixabank Análisis de las características y precios.	8
Bankinter Comparación de condiciones y pólizas.	9
Openbank Análisis de las características y precios.	9
Sabadell Condiciones , coberturas y costes.	10
3.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO.	11
Tendencias	12

1.- INTRODUCCIÓN.

La Importancia y Uso Estratégico de Seguros Vinculados a Hipotecas

La adquisición de una vivienda es una de las decisiones financieras más significativas en la vida de una persona. En este proceso, las entidades financieras ofrecen diversas opciones, y entre ellas, los seguros vinculados a hipotecas juegan un papel crucial. Estos seguros, que pueden incluir coberturas como el seguro de vida y el seguro de hogar, ofrecen beneficios tanto para el prestatario como para el prestamista.

La inclusión de seguros vinculados a hipotecas en el mercado hipotecario español plantea consideraciones cruciales desde la perspectiva de la defensa de los derechos del usuario. Mientras estos seguros ofrecen beneficios en términos de protección financiera, es esencial evaluar cómo impactan en los derechos de los usuarios y en la necesidad de dotar de un mayor grado de protección a la parte débil de esta relación: el usuario.

1. Transparencia en la Información:

- Es fundamental que las entidades financieras proporcionen información clara y comprensible sobre los seguros vinculados. Los prestatarios tienen el derecho de conocer las condiciones, precio y beneficios asociados para tomar la decisión que mejor se ajusta a sus intereses y necesidades.

2. Consentimiento Informado:

- Los usuarios deben otorgar su consentimiento informado para la inclusión de seguros vinculados. La defensa de los derechos del usuario implica garantizar que los prestatarios comprendan completamente los términos y las implicaciones de los seguros antes de comprometerse.

3. Protección contra Prácticas Abusivas:

- Es vital proteger a los prestatarios contra posibles prácticas abusivas, esto incluye la prohibición de imponer seguros innecesarios o la manipulación de los precios asociados a los seguros vinculados.

4. Evaluación económica y financiera:

- Los usuarios dispondrán de toda la información necesaria para evaluar la viabilidad económica de la contratación de la hipoteca, asegurar que estos costes no comprometan su estabilidad financiera, incluyéndose por supuesto los costes asociados a los seguros vinculados.

5. Acceso a Información Comparada:

- La transparencia en la información debe extenderse a la posibilidad de comparar diferentes ofertas de seguros vinculados. Los usuarios tienen el derecho de acceder a información comparada que les permita tomar decisiones que se alineen con sus necesidades y capacidades financieras.

La defensa de los derechos del usuario exige un cumplimiento efectivo de la regulación sobre productos vinculados para garantizar transparencia, consentimiento informado y protección contra prácticas abusivas, en este sentido, ha de garantizarse que se den las condiciones para que los usuarios puedan tomar las decisiones informadas y acceder a productos financieros que respeten sus derechos y necesidades individuales.

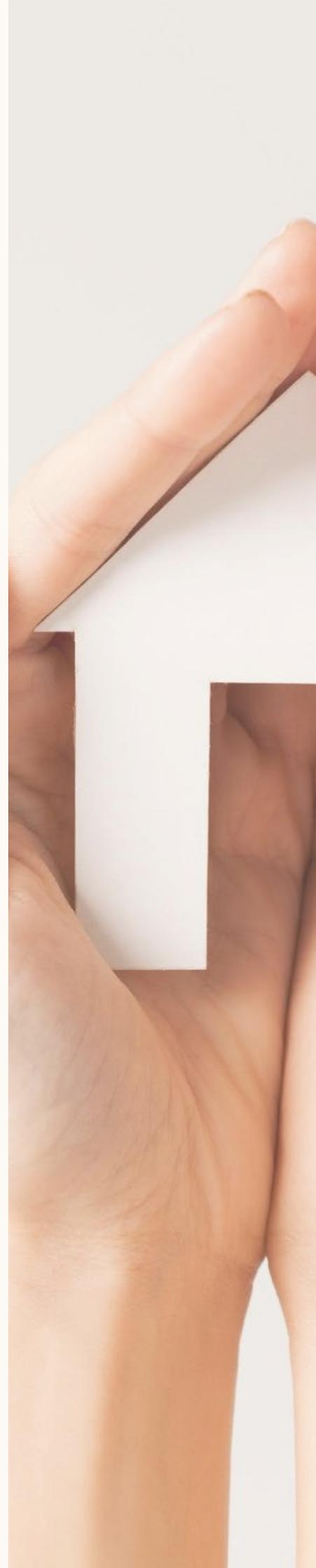
La Contratación de Seguros Vinculados a Hipotecas tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019.

La Ley 5/2019, que regula los contratos de crédito inmobiliario, fija el nuevo régimen en la concesión de préstamos y créditos hipotecarios; esta norma incide en la protección del consumidor y regula con especial interés la oferta de productos vinculados por parte de las entidades de crédito, estableciendo una regulación específica, a continuación abordaremos brevemente los principales aspectos de esa regulación.

La Ley 5/2019 tiene como objeto principal la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

Tradicionalmente el usuario ha ocupado una posición de inferioridad en sus relaciones con la banca por ello, esta nueva regulación pretende otorgar mayor protección a los usuarios, exigiendo a las entidades financieras un plus de responsabilidad frente al usuario cuando éste no se equipara en formación y medios a la otra parte contratante (el banco); por ello, la nueva norma contiene un conjunto de normas que tratan de asegurar una mayor transparencia y protección de los consumidores en la contratación de préstamos o créditos hipotecarios.

Una de las cuestiones que regula la nueva normativa se refiere al régimen de contratación de ciertos productos (bancarios o no) vinculados a la oferta del crédito inmobiliario, tales como productos financieros de ahorro o inversión, seguros de hogar, seguros de vida, tarjetas bancarias, planes de pensiones, etc. A tales productos complementarios, la norma les denomina “productos vinculados”





Hasta la entrada en vigor de la Ley 5/2019, si el consumidor quería contratar un préstamo hipotecario, el banco podía exigirle la contratación de uno o varios productos vinculados como condición para la concesión del préstamo. Desde la entrada en vigor de la nueva norma se prohíbe con carácter general esta práctica, aunque la norma permite las denominadas “prácticas combinadas” en las que el préstamo hipotecario puede contratarse en condiciones más favorables para el consumidor si se acepta la suscripción de un producto complementario.

La venta de productos vinculados

El artículo 17 de la Ley 5/2019 regula la práctica de ventas vinculadas y ventas combinadas.

Se parte del principio general de prohibición de los productos vinculados en la contratación hipotecaria, pero se establecen excepciones, en este sentido, podrán autorizarse las ventas de productos vinculados cuando la entidad financiera pueda demostrar que éstos suponen un beneficio claro para el usuario, teniendo en cuenta el contenido y el precio en comparación con otros similares ofertados en el mercado.

Sometiendo dichas prácticas al control del Banco de España, que podrá fijar criterios homogéneos en la venta de productos vinculados y podrá solicitar informes a otros organismos reguladores de seguros, valores, etc.

La norma prevé la nulidad de cualquier contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del usuario, no supere el control fijado por la norma.

En las prácticas vinculadas autorizadas, el banco deberá informar al usuario de forma expresa y comprensible de los siguientes aspectos:

- Que está contratando un producto vinculado.
- Del beneficio y el riesgo de pérdidas, con particular mención en el caso de productos de inversión que suponga para el prestatario su contratación.
- De los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste total del préstamo y el resto de los productos y servicios vinculados.

La norma prevé una excepción a la regla de prohibición general, permitiendo a la entidad financiera exigirle al cliente la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca lo cual resulta razonable, no obstante, esto no implica que deba contratarse obligatoriamente con la entidad financiera.

Las ventas combinadas

La entidad financiera, y de forma previa a la contratación de un producto combinado, debe informar al usuario :

- Que está contratando un producto combinado.
- De los beneficios y riesgos de pérdida en el caso de contratación de productos de inversión.
- El coste total de cada uno de los productos y servicios.
- Los efectos que la cancelación anticipada del préstamo y de cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y en el resto de los productos y servicios combinados.

Las ventas combinadas deben articularse, por tanto, como una opción para mejorar las condiciones financieras del préstamo; pero nunca debe ser una obligación para el usuario.



2.- ANÁLISIS COMPARATIVO.



BBVA | Condiciones, coberturas y costes. **Descripción de los seguros vinculados a hipotecas.**

- **HIPOTECA FIJA:** alude a bonificaciones por productos contratados no obligatorios pero no especifica abiertamente la cuantía de la bonificación. ¡OJO! La bonificación sólo es aplicable a la TIN. Ofrece:

Seguro de hogar: multirriesgo.

Seguro de amortización de préstamo: debe cubrir al menos el 50% del importe solicitado. Si ese porcentaje corresponde a 150.000 euros basta con esa cantidad (no es necesario elevarlo). Versiones con pago de prima única financiada o anual

- **HIPOTECA VARIABLE:** alude a bonificaciones por productos contratados no obligatorios pero no especifica abiertamente la cuantía de la bonificación. ¡OJO! La bonificación sólo es aplicable a la TIN. Ofrece:

Seguro de hogar: multirriesgo.

Seguro de amortización de préstamo: debe cubrir al menos el 50% del importe solicitado. Si ese porcentaje corresponde a 150.000 euros basta con esa cantidad (no es necesario elevarlo). Versiones con pago de prima única financiada o anual.



Banco Santander | Términos, coberturas y tarifas. **Seguros vinculados a hipotecas.**

- **HIPOTECA VARIABLE BONIFICADA:** La bonificación máxima es del 1,10%, La primera revisión de los compromisos será en el mes 6, con aplicación sobre el tipo desde el mes 7.

- **HIPOTECA FIJA BONIFICADA:** Bonificación máxima del 1,10%. La primera revisión de los compromisos será en el mes 6, con aplicación sobre el tipo desde el mes 7. Para acceder al tipo de interés bonificado a partir del séptimo se podrá elegir los productos o servicios hasta una bonificación máxima del 1,10%.

- **HIPOTECA MIXTA BONIFICADA:** como en los casos anteriores, La bonificación máxima es del 1,10%, La primera revisión de los compromisos será en el mes 6, con aplicación sobre el tipo desde el mes 7.

En todos los casos se prevé una bonificación del 0,10% por cada 100 € de prima anual, de forma individual por cada uno de los seguros contratados (no se suman sus primas), y con una bonificación máxima del 1%.

Se exige tener contratado y en vigor cualquiera de los seguros (vida riesgo, hogar, accidentes o incapacidad temporal de Autónomos) comercializados por Santander Mediación Operador de Banca -Seguros Vinculado S.A. a través de toda la red de distribución de Banco Santander S.A.

Respecto de esto último, recordemos que El artículo 17 de la Ley 5/2019 regula la práctica de ventas vinculadas y ventas combinadas, y que partiendo del principio general de prohibición de los productos vinculados en la contratación hipotecaria, permite las ventas de productos vinculados cuando la entidad financiera pueda demostrar que éstos suponen un beneficio claro para el usuario, teniendo en cuenta el contenido y el precio en comparación con otros similares ofertados en el mercado. Respecto del Seguro de daños (Hogar) y el hecho de que la entidad financiera pueda exigirle al cliente su suscripción obligatoria, esto no implica que deba contratarse obligatoriamente con la entidad financiera.



Caixabank | Análisis de las características y precios. **Resumen de los seguros vinculados a hipotecas.**

- **HIPOTECA FIJA Y VARIABLE (MISMAS CONDICIONES):** en ambos casos los seguros vinculados bonificadores aportan la misma bonificación, que se hace sobre la TAE

Seguro de daños: obligatorio por ley (pero separado del del hogar) y no bonifica. Indica expresamente que se puede contratar con cualquier aseguradora.

Optativos: seguro de hogar con CaixaBank, seguro de vida o salud con CaixaBank (de prima única si el seguro es temporal o bien pago mensual o anual para los seguros anuales renovables) y alarma con Securitas Direct (o protección a mayores). Bonificación: 0,25% por cada uno.





bankinter.

Bankinter | Comparación de condiciones y pólizas. Información sobre los seguros vinculados a hipotecas.

- Ofrece bonificaciones en sus tres tipos de hipotecas: variable, fija y mixta por productos vinculados (incluidos los seguros).
- Contratación no obligatoria de los productos bonificadores.
- Seguro de vida: debe ser del 100% del importe que se solicita) ----> bonificación 0,60 puntos.
- Seguro de hogar: debe ser multirriesgo y cubriendo el contenido del hogar como mínimo de 30.000 euros; respecto al valor del continente como mínimo al valor de tasación del inmueble ----> bonificación 0,30 puntos. Aclara que se puede contratar con otras compañías poniendo al banco como beneficiario.
- Seguro de vida: aportación mínima de 600 euros/año ----> bonificación 0,10 puntos.

Openbank

Openbank | Análisis de las características y precios. Resumen de los seguros vinculados a hipotecas.

• HIPOTECAS A TIPO FIJO, TIPO MIXTO Y A TIPO VARIABLE

- Todas susceptible de bonificación de Tipo de Interés. Contratar el Seguro de Hogar comercializado por Openbank S.A. supone una bonificación del 0,10%.
- en todos los casos se ofrecen Tablas con 2 columnas : en las que se fijan el tipo de interés a aplicar, por años, en función de si se cumplen o no las condiciones de bonificación.
- Advierte de forma clara y en lugar destacado de la obligación de contratar un seguro de daños y que no se está en la obligación de contactarlo con Openbank, pero que si se contrata con Openbank se podrá disfrutar de una bonificación sobre el tipo de interés.
- de igual forma advierte al usuario de que no es está en la obligación de contratar un Seguro de vida, pero que si se contrata con Openbank se podrá disfrutar de una bonificación sobre el tipo de interés.
- No obstante, en ningún momento se hace mención de los posibles efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste total del préstamo y el resto de los productos y servicios vinculados.

Descripción de los seguros vinculados a hipotecas.

En función del número de seguros/servicios contratados. Los servicios que se consideran bonificaciones son: la domiciliación de la nómina, la contratación del Seguro de Vida, el Seguro de Hogar y el Seguro de Protección de Pagos.

● **HIPOTECA VARIABLE BONIFICADA:** 5,46% TAE variable Plazo: 30 años Importe total préstamo hipotecario: Importe hipoteca: 150.000 euros. Coste total de la hipoteca: 150.235,03 euros (129.666,34 euros son intereses). Importe total adeudado: 300.235,03 euros.

● Alude a bonificaciones por productos contratados no obligatorios pero no especifica abiertamente la cuantía de la bonificación.

● **Máxima bonificación:** domiciliación de nómina o pensión y contratación de los seguros asociados: Seguro Protección Vida Capital Constante, Seguro Protección Hogar y Seguro Protección Total de Pagos con Banco Sabadell.

● **HIPOTECA MIXTA BONIFICADA:** 5,17% TAE variable Plazo: 30 años Importe total préstamo hipotecario: Importe hipoteca: 150.000 euros. Coste total de la hipoteca: 145.916,28 euros (127.306,16 euros son intereses). Importe total adeudado: 295.916,28 euros.

● Alude a bonificaciones por productos contratados no obligatorios pero no especifica abiertamente la cuantía de la bonificación.

● **Máxima bonificación:** domiciliación de nómina o pensión y contratación de los seguros asociados: Seguro Protección Vida Capital Constante y Seguro Protección Hogar con Banco Sabadell.

● **HIPOTECA FIJA BONIFICADA:** 3,55% TIN (4,35% TAE) Plazo: 30 años Importe total préstamo hipotecario: 150.000 euros. Coste total de la hipoteca: 114.562,75 euros (93.994,06 euros son intereses). Importe total adeudado: 264.562,75 euros.

● Alude a bonificaciones por productos contratados no obligatorios pero no especifica abiertamente la cuantía de la bonificación.

● **Máxima bonificación:** domiciliación de nómina o pensión y contratación de los seguros asociados: Seguro Protección Vida Capital Constante, Seguro Protección Hogar y Seguro Protección Total de Pagos con Banco Sabadell.



3.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO.

1.- A pesar de las previsiones normativas y de la entrada en vigor de la ley 5/2019, **la banca ha seguido vinculando la contratación de seguros a la concesión de préstamos e hipotecas**, incumpliendo la propia norma 5/2019, además de la Ley General de los Consumidores y Usuarios y la Ley de mediación de Seguros de 2006.

2.- Se sigue detectando una evidente **falta de transparencia en la información que se da al cliente**.

3.- Es más que habitual entre los usuarios que solicitan información sobre un préstamo hipotecario que el banco les conmine a la contratación de seguros como condición necesaria; tampoco se les ofrece otra opción de contratación para el seguro.

4.- **El cliente apenas tiene margen para comparar**.

5.- En muchas ocasiones, se termina contratando a **un precio más alto o con unas coberturas por encima de las necesarias para el usuario que contrata**. No es raro ver clientes que siguen durante toda o gran parte de la vida del crédito con el mismo seguro.

6.- **El regulador sigue permitiendo conductas de abuso**, que atentan contra el libre mercado y los derechos de los usuarios, que a pesar de los avances normativos sigue ocupando una posición de clara inferioridad frente al banco.

Datos de seguros de hogar multirriesgo por volumen de negocio en 2022

	COMPAÑÍA	PRIMAS IMPUTADAS BRUTAS	% DEL TOTAL
C0058	MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS S.	749.458.260	1,63 %
C0124	SEGURCAIXA ADESLAS S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS	449.417.302	0,97 %
C0031	CASER - CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, COMPAÑÍA DE SEGU	327.833.754	0,71 %
C0807	BBVA ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.	270.272.543	0,59 %
C0174	SANTA LUCIA S.A. COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS	248.704.174	0,54 %
C0109	ALLIANZ COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A.	246.609.436	0,53 %
C0072	GENERALI ESPAÑA, SOCIEDAD ANONIMA DE SEGUROS Y REA	243.710.770	0,53 %
C0723	AXA SEGUROS GENERALES, S.A. DE SEGUROS Y REASEGURO	237.593.494	0,52 %
C0133	OCASO, S.A. SEGUROS Y REASEGUROS	178.388.196	0,39 %
C0468	SEGUROS CATALANA OCCIDENTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE SE	172.967.800	0,38 %
C0467	LIBERTY SEGUROS COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS,	165.147.775	0,36 %
C0796	SANTANDER GENERALES SEGUROS Y REASEGUROS S.A	160.069.935	0,35 %
C0613	REALE SEGUROS GENERALES, S.A.	150.116.045	0,33 %
C0720	LINEA DIRECTA ASEGURADORA, S.A COMPAÑÍA DE SEGUROS	138.033.714	0,30 %
C0517	PLUS ULTRA SEGUROS GENERALES Y VIDA, S.A. DE SEGUR	121.202.850	0,26 %
C0767	BANSABADELL SEGUROS GENERALES DE SEGUROS Y REASEGU	119.164.713	0,26 %
R0019	MAPFRE RE, COMPAÑÍA DE REASEGUROS, S.A.	118.018.428	0,26 %
M0083	MUTUA MADRILEÑA AUTOMOVILISTA, SSPF	110.360.039	0,24 %

Fuente: Memoria Estadística Anual 2022 de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones

Tendencias

Las prácticas de colocación de productos vinculados ha experimentado cambios notables en los últimos años, sobre todo a raíz de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, al mirar hacia el futuro, es posible identificar algunas perspectivas clave que comparten con los Seguros en general.

En este sentido, se espera que la **digitalización** continúe transformando la forma en que los seguros vinculados a hipotecas son adquiridos y gestionados. La implementación de plataformas en línea y procesos más eficientes podría mejorar la experiencia del usuario, facilitando la comparación y contratación de seguros de manera más accesible.

La **colaboración entre entidades financieras y aseguradoras** se intensificará, dando lugar a ofertas más integradas. Esta sinergia podría resultar en paquetes de servicios que no solo incluyan seguros vinculados, sino también soluciones financieras más amplias, creando propuestas de valor más completas.

Atendiendo exclusivamente a los intereses de los consumidores y usuarios, destacamos algunas tendencias y consideraciones que podrían beneficiar a los usuarios en el futuro:

1. Transparencia y Claridad en la Información:

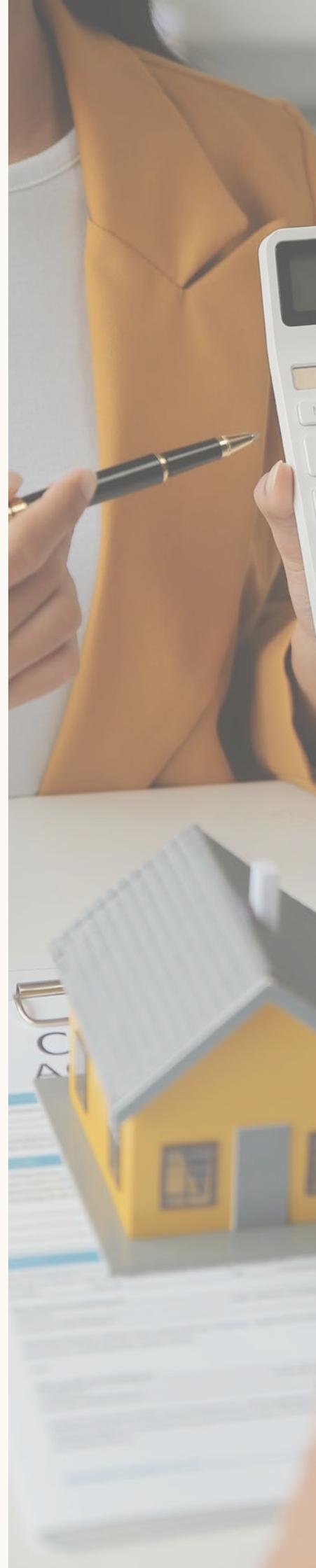
- Se espera un mayor énfasis en la transparencia y claridad en la información proporcionada a los consumidores. Las compañías de seguros podrían adoptar prácticas más claras en la presentación de los términos, costos y beneficios de los seguros vinculados, permitiendo a los prestatarios tomar decisiones más informadas.

2. Accesibilidad y Facilidad de Comparación:

- La digitalización del proceso de adquisición de seguros vinculados puede hacer que estos sean más accesibles y fáciles de comparar. Plataformas en línea intuitivas y procesos simplificados podrían empoderar a los consumidores al facilitar la evaluación y selección de las opciones que mejor se adapten a sus necesidades.

3. Personalización de Productos:

- Una tendencia positiva podría ser la personalización de productos. Las compañías de seguros podrían ofrecer opciones más flexibles y adaptadas a las circunstancias individuales de los prestatarios, permitiendo una mayor alineación con sus necesidades y capacidades financieras.





4. Protección contra Prácticas Abusivas:

- Desde el punto de vista de los intereses del consumidor, se espera una mayor protección contra prácticas abusivas. Regulaciones más estrictas y medidas de control podrían ser implementadas para garantizar que los prestatarios no sean víctimas de imposiciones injustas de seguros innecesarios o condiciones desfavorables.

En conclusión, las perspectivas futuras en el mercado de seguros vinculados a hipotecas desde el punto de vista de los intereses del consumidor deberían apuntar hacia un entorno más transparente, accesible y justo. Los cambios orientados a empoderar a los usuarios, proporcionando información clara, opciones personalizadas y protecciones sólidas, son fundamentales para garantizar que el mercado beneficie verdaderamente a aquellos que buscan proteger su inversión inmobiliaria.

**Infórmate y participa para ser un consumidor crítico,
responsable y solidario con ADICAE. Únete a la fuerza
colectiva de los consumidores y consumidoras.**

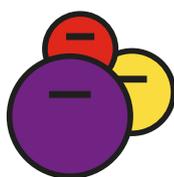
ADICAE | Calle Gavín 12, Local, Zaragoza

**Más información en: 660 17 59 64 ó en consultas@adicae.net
www.adicae.net**

 **AdicaeConsumidores**

 **ADICAE**

 **@adicae_consumidores**



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros