

## ING Direct ofrece en sus hipotecas un seguro cobertura riesgo de tipo de interés

Escrito por ADICAE Centrales - 10/11/2014 10:03

---

Además, se incluye una cláusula por la que, si el hipotecado rescinde este producto antes de su vencimiento -a los 3 años de contratarlo-, deberá pagar una penalización del 2,5% del capital del préstamo pendiente por pagar.

NG Direct, a pesar de que en su publicidad asegura hacer 'fresh banking' y apostar por valores como la transparencia y la sencillez, sigue ofreciendo junto a sus hipotecas un producto que ha causado muchos quebraderos de cabeza a decenas de miles de familias en nuestro país. Se trata de un contrato de cobertura del riesgo de tipo de interés en los préstamos hipotecarios, también conocido como swap o clip hipotecario y que, en la práctica, acaba beneficiando al banco.

Con este producto ING Direct convierte una hipoteca a interés variable en una a tipo fijo, cuyo interés quedaría fijado en un 3.75%, según el documento anexo a la ficha de información precontractual de sus hipotecas (FIPRE) disponible en su web. Supongamos que queremos pedir un préstamo hipotecario de 150.000 euros a 30 años; con un diferencial del 2.69% y el Euribor actual al 0.34%, la cuota de la hipoteca nos quedaría en 681 euros mensuales. Con este producto, ascendería a 778 euros, es decir, un 13% más cara. Este contrato solo tendría una duración de 3 años y para que saliese rentable el Euribor debería estar por encima del 1.06%, algo que no ocurre desde julio de 2012.

Además ING Direct también penaliza gravemente al hipotecado en caso de resolución anticipada del contrato, obligándole a abonar al banco una penalización equivalente al 2.5% del capital del préstamo pendiente de amortizar. También incluye una penalización de otro 2.5% sobre las amortizaciones parciales del préstamo que se hayan hecho.

Según los contratos analizados con anterioridad este tipo de contratos suelen consistir en 'apostar' por la evolución del tipo de interés de la hipoteca. El principal 'atractivo' era que sustituía por un periodo de tiempo -entre 2 y 5 años normalmente- la referencia de la hipoteca al Euribor por un tipo fijo 'pactado'.

Sin embargo el clip tiene un carácter especulativo. Se 'apuesta' con el banco el tipo de interés. El consumidor paga el tipo 'pactado' y percibe el tipo de interés vigente en el mercado. Si éste sube por encima del 'pactado', el cliente gana la diferencia, pero si baja ha de pagar más. El clip tiene dos componentes: el hipotecario, que fija el tipo de interés que se paga por la hipoteca; y el de ahorro-inversión especulativo, con el que el cliente percibe o paga, según el tipo de interés esté por encima o por debajo del tipo fijado.

En un momento de bajos tipos de interés, parece que estos productos solo pueden beneficiar a la banca. ADICAE recomienda a los futuros hipotecados que pidan toda la información, comparen ofertas, elijan la que mejor se adapte sus intereses y tengan cuidado de que no incluyan este tipo de productos o las abusivas cláusulas suelo. Y si tienen dudas, que se acerquen a alguna de las sedes de la asociación con la información precontractual de los préstamos hipotecarios y productos vinculados que les ofrezca su banco para informarse adecuadamente.

Más información: <http://laeconomiadelosconsumidores.adicae.net/index.php?articulo=2547>

=====