Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por tucapital.es - 25/01/2010 10:52

_____

En el último año y motivado especialmente por la rápida bajada de tipos y al famoso suelo de las hipotecas, muchos hipotecados han optado por subrogarse a otra entidad financiera para aprovecha de los bajos tipos de interés y evitar esa temible cláusula que les hacen pagar mucho más independientemente de lo bajo que esté el Euribor. De allí la razón que muchas entidades han puesto una cláusula antitránsfugas entre las letras pequeñas de las hipotecas.

- http://www.preguntasfrecuentes.net/2010/01/25/subrogacion-y-la-clausula-antitransfugas-en-hipotecas/

Salu2.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por SDM - 26/01/2010 19:36

_____

ACTUALMENTE TENGO UNA HIPOTECA EN CAJA MADRID AL 1,831% NOMINAL ANUAL CON REVISIONES CADA 6 MESES.
NO TENGO IDEA DE SUBROGARME A OTRA ENTIDAD, PERO NO SE SI SE PODRÁ HACER ALGO PARA NEGOCIAR EL INTERES VARIABLE PARA CAMBIARLO A INTERES FIJO Y SI ME SALDRÁ RENTABLE.
SALUDOS.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por tucapital.es - 26/01/2010 21:36

_____

Creo que no nunca es rentable los tipos fijos. Sobre todo porque las entidades financieras hacen un análisis de riesgos y establecen los tipos de tal manera que según sus previsiones estarán por encima de los tipos variables.

Si lo cambias a un tipo fijo, estarías apostando a que la entidad se ha equivocado en sus previsiones, cosa que puede ocurrir, pero en un porcentaje muy bajo.

Salu2.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por Mlp - 04/02/2010 00:24

_____

No estoy del todo de acuerdo.
Yo prefiero saber qué cantidad he de pagar mensualmente, y poder organizarme.
Cuando me empeñé en que mi hipoteca fuera fija, el banco no quería (pero tenía una oferta en la web, así que acabó queriendo), y el notario alucinó: era el boom inmobiliario, y llevaba años sin firmar una hipoteca fija.
Algunos de mis vecinos acabaron malvendiendo el piso, porque no pudieron afrontar las subidas constantes de interés.
Ahora que los intereses están muy bajos, y los bancos vuelven a competir por hacer hipotecas, me he metido en un par de entidades a hacer cálculos de subrogación. Pues bien, incluso con sus condiciones variables, pago menos mensualidad de la que pagaría con ellos (y eso, sin saber cuánto pagaría cuando esto remonte, y lo intereses suban...)

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por tucapital.es - 04/02/2010 09:38

_____

¿Qué tipo de interés estás pagando?

Yo ahora mismo estoy pagando un 1,75% (con diferencia incluído).

La cuestión es ir a pedir ahora un crédito a un banco y menos una subrogación, porque lo bancos tienen lo grifos cerrados. El tema es qué diferencial te habría puesto el día que firmaste el tipo fijo.

Salu2.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por Ginlabel - 04/02/2010 09:57

_____

Respecto a los tipos fijos, si solo se ve la parte rentable raro es encontrar uno que merezca la pena. Pero en realidad un tipo fijo hay que verlo como un prestamo/hipoteca mas un seguro. Por supuesto la parte del seguro tiene su coste (lo que pagaras de mas) y tiene la ventaja de que te cubre un riesgo (una subida puntual o media mayor que las estimada). En realidad eso es lo que hay que evaluar: cuanto me podria costar (por supuesto cantidad estimada), la necesidad de saber lo que pago, los problemas que tendria para pagar si se dispara el variable,... y a partir de ahi decidir. Si solo vemos cuanto vamos a pagar ningun seguro (salvo los de coches) es rentable. Pero por la misma ningun seguro: lo normal es que a mi casa no le pase nada y cada año que pago sin que pase nada he perdido el dinero, lo normal es que viva hasta los 70ytantos por lo que no es rentable un seguro de vida,....

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por arkaitzn - 05/02/2010 17:32

_____

Yo soy totalmente anti-interés fijo.

Actualmente tengo una hipoteca con los amigos de Caja Madrid. Revisión semestral de interés. Cuando contraté, lo mejor que pude conseguir fue un diferencial de 0.75. Sé que no es una maravilla, pero es lo que hay.
Para poder abaratar los gastos, me quité la tarjeta de crédito el siguiente año: cuota anual de 25€ (creo recordar), cambié de compañía el seguro de la casa: De pagar doscientos y pico euros a pagar ciento y no mucho. Y por su puesto la nómia, la pinté de naranja.
Un par de años después, fui a ver si podía renegociar el diferencial. Me ofrecieron 0.5 siempre y cuando metiera la nómia, contratara la tarjeta de crédito y el seguro de hogar.

En fin, de momento no he hecho nada. La verdad es que la comodidad y las comisiones 0€ de ING me atraen más que el matrimonio "total" con los del osito verde.

Mi conclusión: La gente que tiene interés fijo contratado a partir de mediados de 2002 ha metido la gamba un poquito pero bien, a menos que tenga un interés fijo

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por peseta - 05/02/2010 20:24

_____

arkaitzn escribió:

Actualmente tengo una hipoteca con los amigos de Caja Madrid. Revisión semestral de interés. Cuando contraté, lo mejor que pude conseguir fue un diferencial de 0.75. Sé que no es una maravilla, pero es lo que hay.
Para poder abaratar los gastos, me quité la tarjeta de crédito el siguiente año: cuota anual de 25€ (creo recordar), cambié de compañía el seguro de la casa: De pagar doscientos y pico euros a pagar ciento y no mucho. Y por su puesto la nómia, la pinté de naranja.
Un par de años después, fui a ver si podía renegociar el diferencial. Me ofrecieron 0.5 siempre y cuando metiera la nómia, contratara la tarjeta de crédito y el seguro de hogar.

En fin, de momento no he hecho nada. La verdad es que la comodidad y las comisiones 0€ de ING me atraen más que el matrimonio "total" con los del osito verde.

+1

Todo eso es exactamente al pie de la letra lo mismo que hice yo :laugh: . También tengo la hipoteca con Caja Madrid y como no incluía ninguna claúsula adicional, quité todo: tarjetas de crédito (eran un robo), el seguro de hogar (otro robo) y la nómina a ING ..Ale!

Con no descuidar que haya fondos mensuales para la cuota va de sobra. ;)

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por Ginlabel - 08/02/2010 08:32

_____

Que conste que yo tambien prefiero el variable, pero lo que no comparto es la critica desmedida al fijo.

Ya di mis argumentos, no se puede comparar solo rentabilidades y tu das la clave. A corto plazo los de variable "gozamos" de lo lindo, pero hace un par de años, unos con el agua al cuello (o ahogados) y el resto acojonados. Si sumas todo, seguramente los de variable pagan menos, pero los del fijo estuvieron totalmente tranquilos y sabiendo lo que iban a pagar.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por arkaitzn - 08/02/2010 08:45

_____

Hola:

Lo mío no es una crítica desmedida al interés fijo. Simplemente pienso, que los bancos son demasiado sabios e inteligentes como para ponerte un interés fijo con el que el cliente pueda beneficiarse más que ellos.

Si echas un vistazo a la evolución del euribor, verás que realmente hemos estado por encima del 4% unos dos años. Cierto es que fueron duros momentos, y seguro que la gente que tiene interés fijo pensaba: Vamos, que suba que suba, así me sentiré mejor por haber cogido el fijo, jajajaj.

Por último diré, que a veces nos viene bien vivir una temporadita con el agua al cuello, así podemos hacer una reflexión y darnos cuenta de que no se puede abrir el grifo en exceso.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por kryxto - 08/02/2010 15:27

_____

El banco no es ni más listo ni más tonto, lo que quiere es ganar lo máximo posible en cualquier circunstancia.

No tengo predilección por ningún tipo de interés, pero lanzar las campanas al vuelo porque de momento os va bien no me parece responsable. En cuanto Alemania se canse de los tipos bajos, un tipo del 5% podría ser hasta deseable.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por arkaitzn - 08/02/2010 17:48

_____

""El banco no es ni más listo ni más tonto, lo que quiere es ganar lo máximo posible en cualquier circunstancia""

Esto es igual a decir que el banco es muy listo.

""lanzar las campanas al vuelo porque de momento os va bien no me parece responsable""

No entiendo qué tiene que ver el que algo sea responsable con lanar campanas al vuelo.

" En cuanto Alemania se canse de los tipos bajos, un tipo del 5% podría ser hasta deseable"

Por mucho que se canse Alemania, y por muy poderosa que sea Alemania, en la unión europea hay muchos otros países que vamos unos añitos por detrás y sólo por solidaridad, no podrán actuar como les salga de las narices con los tipos.

Eso sí, no te digo que no a que a finales de este año o a partir del año que viene veamos el euribor al 3%. Pero de ahí a un 5%... Te has colado amigo.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas

Escrito por kryxto - 08/02/2010 18:35

_____

arkaitzn escribió:
Esto es igual a decir que el banco es muy listo.
No. Esto es decir que busca el mayor beneficio. Sea interés fijo o variable. ¿Crees que el banco gana menos con interés variable o con interés fijo?

arkaitzn escribió:
No entiendo qué tiene que ver el que algo sea responsable con lanar campanas al vuelo.
Lanzar las campanas al vuelo es una expresión, que viene a significar algo parecido a cantar victoria antes de tiempo. Dar por ganada la partida antes de terminar de pagar una hipoteca, en mi opinión, no es responsable.

arkaitzn escribió:
Por mucho que se canse Alemania, y por muy poderosa que sea Alemania, en la unión europea hay muchos otros países que vamos unos añitos por detrás y sólo por solidaridad, no podrán actuar como les salga de las narices con los tipos.
Eso nos gustaría a muchos. Pero en la UE manda quien manda, y son los alemanes y los franceses. Si la situación de Alemania y Francia lo requiere, harán los ajustes que crean necesarios. Entre dos soluciones iguales para ellos elegirán la que menos daño haga al resto de la UE, pero no pondrán a la UE por delante de sus intereses.

La solidaridad, para los discursos políticos, por favor.

arkaitzn escribió:
Eso sí, no te digo que no a que a finales de este año o a partir del año que viene veamos el euribor al 3%. Pero de ahí a un 5%... Te has colado amigo.
En la segunda mitad del 2000 ya estuvo por encima del 5%. También en la segunda mitad de 2004 estuvo entre 4,5% y 4,9%. Que no van a subir los tipos al 5% pasado mañana, lo tengo claro. Pero también tengo claro que puestos a subir, no hay límite superior.

Mientras las hipotecas no se terminen de pagar, declarar a los cuatro vientos que un tipo de interés es mejor que otro es equivocarse.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por arkaitzn - 08/02/2010 19:08

_____

No. Esto es decir que busca el mayor beneficio. Sea interés fijo o variable. ¿Crees que el banco gana menos con interés variable o con interés fijo?

El banco siempre gana, por eso es muy listo. Si tú prefieres llamarlo de otra manera...

Lanzar las campanas al vuelo es una expresión, que viene a significar algo parecido a cantar victoria antes de tiempo. Dar por ganada la partida antes de terminar de pagar una hipoteca, en mi opinión, no es responsable.

Nadie da por ganada ninguna partida. Lo de no ser responsable, sigue sin tener sentido.

Eso nos gustaría a muchos. Pero en la UE manda quien manda, y son los alemanes y los franceses. Si la situación de Alemania y Francia lo requiere, harán los ajustes que crean necesarios. Entre dos soluciones iguales para ellos elegirán la que menos daño haga al resto de la UE, pero no pondrán a la UE por delante de sus intereses.

La solidaridad, para los discursos políticos, por favor.

Todos sabemos quiénes tienen el poder en Europa, y espero que no me lleves la contraria en que si en los próximos años pegan el subidón con el euribor, hundirían a muchos países, entre ellos Spain.
Sobre lo de la solidaridad para los discursos, tienes toda la razón. No lo van a hacer por solidaridad, sí no porque no pueden hacer otra cosa. Eso sí, si fuera por ellos a los demás nos darían por el...

En la segunda mitad del 2000 ya estuvo por encima del 5%. También en la segunda mitad de 2004 estuvo entre 4,5% y 4,9%. Que no van a subir los tipos al 5% pasado mañana, lo tengo claro. Pero también tengo claro que puestos a subir, no hay límite superior.

Mientras las hipotecas no se terminen de pagar, declarar a los cuatro vientos que un tipo de interés es mejor que otro es equivocarse.

Cada uno puede pensar lo que quiera, es la única libertad que tenemos. Eso sí, que uno piense algo no significa que sea correcto. Y que el interés fijo es una buena elección a partir de 2000, no es correcto.

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por kryxto - 08/02/2010 19:52

_____

arkaitzn escribió:
El banco siempre gana, por eso es muy listo. Si tú prefieres llamarlo de otra manera...
La banca siempre gana, va en sus genes. Pero llamaste a los bancos "demasiado sabios e inteligentes" como para dejar que el cliente pueda contratar una hipoteca a interés fijo. Yo te digo que no son demasiado sabios o inteligentes sólo por ésa decisión.

arkaitzn escribió:
Nadie da por ganada ninguna partida. Lo de no ser responsable, sigue sin tener sentido.

Pues amigo, yo cuando leo:

"Mi conclusión: La gente que tiene interés fijo contratado a partir de mediados de 2002 ha metido la gamba un poquito pero bien, a menos que tenga un interés fijo

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por arkaitzn - 09/02/2010 10:06

_____

Buenas Kryxto:

La verdad es que me encantaría poder tener una conversación en persona contigo para hablar largo y tendido de este asunto, pero desgraciadamente eso no es posible y el tema de escribir como que cansa un poco.

Cada uno puede sacar sus propias conclusiones en base a sus experiencias. La mía, es que a partir de 2.000 elegir un interés fijo para una hipoteca a 25 años es una metedura de gamba (a menos que el tipo fijo sea muy bajo,

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por kryxto - 09/02/2010 16:11

_____

Arkaitzn, un gusto hablar contigo. No es habitual encontrar en foros gente que razone y no falte al respeto (aunque a veces no estemos de acuerdo).

Tengo que darte la razón en que, de momento, ha salido más rentable una hipoteca a interés variable que una a interés fijo.

Tengo la suerte de no tener la necesidad de hipotecarme, asi que no estoy ni a favor ni en contra de tipo fijo o variable. Dependería de la situación de cada uno, las cantidades, los porcentajes....

Te explico con un ejemplo lo que trato de decir:
Tradicionalmente el litro de leche no ha subido nunca de 0.60€. Yo, como lechero que te vendo la leche, te propongo un bono para suministrarte la leche durante los siguientes 25 años, y te doy a elegir:
cada litro de leche a 1,5€
lo que me cueste la leche, más un 15%, que es mi beneficio
Imagina que has contratado el segundo plan, y han transcurrido 10 años. Cada día que pasa, el precio se acerca a su máximo precio histórico de 0.60€, hay menos vacas, hay menos leche en el mercado, y se imponen muchas más medidas sanitarias, lo que encarecerá todavía más la leche en origen.

¿Te parece lógico decir en ése momento que el mejor plan era el segundo? A mí no.

¿Qué plan es mejor?
Está claro que, a día de hoy, lo que mejor te sale es la segunda opción. Pero hay algo que a mucha gente se le escapa, que es el riesgo de que la leche sea más cara ya no lo corro yo como lechero, sino tu como comprador.

Vaya rollo que os acabo de meter :)

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por arkaitzn - 09/02/2010 20:22

_____

Buenas Kryxto:

Con ese ejemplo creo que invertiría mi dinero en comprar un par de vacas para consumo propio.

Ahora en serio, en una circunstancia como la que describes yo también optaría por la misma opción.

A lo dicho, un placer.

Nos vemos en otros post. :cheer:

==========

Re: Otro abuso: clausula antitransfugar en hipotecas
Escrito por andreseljedi - 28/02/2010 04:22

_____

Otra forma que los bancos hacen para evitar fugas es realizar créditos hipotecarios en vez de préstamos hipotecarios.

Los primeros carecen de la posibilidad de subrogarse, teniendo que cancelar el total del crédito, con el consecuente gasto.

==========