

# Trabajo Fin de Grado

## Anexos

### Análisis de préstamos hipotecarios: España y Australia

Autor

Alba Moya Blasco

Director

Aurora Sevillano Rubio

Facultad de Economía y Empresa de la Universidad de Zaragoza

2021

## ÍNDICE

ANEXO I - INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO EN ESPAÑA.....	3
ANEXO II – INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO EN AUSTRALIA.....	8
ANEXO III – CONDICIONES OFERTADAS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA .....	14
ANEXO IV - CONDICIONES OFERTADAS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN AUSTRALIA.....	21

## **ANEXO I - INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO EN ESPAÑA**

Cada una de estas instituciones se encarga de controlar a diversos intermediarios, mercados e instituciones según la naturaleza de sus actividades.

**BANCO DE ESPAÑA** - Siendo la máxima autoridad bancaria del país, controla, vigila y autoriza las operaciones de los diferentes bancos, cajas y entidades cumpliendo la normativa. Debido a la integración de España dentro de la zona euro, aplica además la política monetaria marcada por el banco central europeo.

- **Entidades de crédito**

Aunque en términos generales es cualquier empresa cuya finalidad o actividad es la de otorgar créditos a terceros, sólo pueden realizar esta actividad de intermediación las entidades que hayan obtenido la autorización correspondiente del Banco de España.

Como consecuencia de la reestructuración, para dar respuesta a los desequilibrios financieros, se ha reducido significativamente el número de entidades registradas en el banco de España.

Su volumen de negocio y su presencia en todos los segmentos de la economía implica que se clasifiquen entre:

- Bancos. Captan fondos y los reembolsan en forma de depósitos, préstamos, cesiones temporales de activos financieros u otras semejantes a cualquiera que sea su destino.
- Instituto de crédito oficial (ICO). Entidad pública que actúa, por una parte, como banco, para financiar operaciones de inversión y liquidez, y por otra parte como agencia del estado, para financiar a los afectados por catástrofes naturales, desastres ecológicos y otros supuestos de interés general.
- Cajas de ahorro. Instituciones sin ánimo de lucro que, al tener carácter fundacional, deben destinar una parte de sus dividendos a fines sociales. La nueva regulación supone la desaparición de la mayoría de ellas.
- Cooperativas de crédito. Organización sin ánimo de lucro en el que los fondos de sus miembros son utilizados para servir necesidades financieras.

- Establecimientos financieros de crédito (EFC)

Entidades en las que su actividad se especializa en operaciones crediticias y cuya característica principal es su imposibilidad de captar depósitos de público, a excepción de la emisión de valores, según las limitaciones y requisitos que marca la ley de mercado de valores.

Debido a su regulación, se dedican con carácter profesional a: concesión de préstamos y crédito, factoring, arrendamiento financiero, suscripción de compromisos como avales y garantías, asignación de hipotecas inversas y actividades accesorias.

- Entidades de dinero electrónico (EDE)

La actividad principal de estas empresas es la emisión de dinero electrónico o virtual, el cual debe ser admitido como forma de pago por empresas distintas a la entidad emisora. Además, este dinero representa un crédito que debe emitirse por su valor nominal y almacenado por medios electrónicos o magnéticos.

Aunque también está autorizada a hacer actividades complementarias, la emisión de dinero electrónico puede ser desarrollada igualmente por otras instituciones como el banco de España o administraciones públicas.

- Entidades de pago (ED)

Estos operadores no bancarios prestan y ejecutan determinados servicios de pago, tales como: ingreso o retirada de dinero en cuentas de pago, operaciones de pago a debido o crédito, envío de dinero e incluso servicios de información sobre cuentas.

- Sociedades de garantía recíproca (SGR)

Estas entidades sin ánimo de lucro facilitan el acceso a la financiación para autónomos y pymes. Para ello, realizan la función de intermediarios y otorgan certificados de fianza previa evaluación. Actuando como avalista frente a entidades de crédito minimizan el riesgo de la operación obteniendo mejores condiciones.

- Sociedades de tasación

Entidades cuya función es la certificación del valor real de un inmueble, empresa o patrimonio que sirve como justificante para que pueda ser utilizado en cualquier tipo de operación financiera. Aunque en su gran mayoría están relacionadas con la solicitud de un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda, local, parcela o terreno, esta actividad está relacionada también con la comprobación de avales, refinanciación de deuda o arrendamiento financiero.

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES - Organismo encargado de la supervisión e inspección, tanto de los mercados de valores, primarios y secundarios, como de los organismos, empresas e instituciones que operan en ellos.

- Fondos del mercado monetario (FMM)

Organización de inversión en valores de renta fija cuya rentabilidad está relacionada con las políticas monetarias del Banco Central Europeo, ya que define los tipos de interés.

Podemos distinguir diferentes tipos de mercados monetarios dependiendo del objeto de la emisión de la deuda. En el caso del mercado interbancario, las entidades financieras realizan operaciones de préstamos y crédito. El mercado de activos empresariales se compone de pagarés que suponen una importante financiación para muchos negocios. En cuanto al mercado de deuda pública, a través del Tesoro Público de España, se subastan bonos, obligaciones y letras del tesoro.

- Instituciones de inversión colectiva valores mobiliarios

Siendo las instituciones de inversión colectiva una entidad que reúne dinero, bienes o derechos para invertirlos de forma conjunta, este tipo de corporación centra su actividad en el rendimiento a través de valores mobiliarios y otros activos financieros.

- Instituciones de inversión colectiva inmobiliarias (IICI)

En este tipo de sociedades que capta recursos de inversores para invertirlo de manera colectiva, el objeto principal es el de invertir en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Esta inversión puede producirse sobre inmuebles finalizados o en construcción, adquisición de opciones de compra o la obtención de titularidad sobre derechos o concesiones administrativas.

- Sociedades de valores

Intermediario financiero que ofrece todo tipo de servicios de inversión bajo la supervisión de la comisión nacional del mercado de valores. Estas empresas pueden recibir, transmitir y ejecutar órdenes de terceros, y también negociar por cuenta propia.

- Fondos de titulización

Vehículo de inversión que está compuesto por derechos de cobro de diversa naturaleza. Esta estructura puede ser definida con tramos que conforman distintos tipos de riesgo. La rentabilidad de estos bonos está sujeta al riesgo calificado por una agencia de rating.

- Sociedades y fondos de capital riesgo (SCR y FCR)

Forma de inversión donde se adquieren participaciones temporales provenientes de empresas que se encuentran en fase de desarrollo. Tiene como fin maximizar su valor con gestión y asesoramiento profesional, además de financiación, de manera que llega un momento en el que se puede retirar mediante la venta de sus participaciones, que es lo que genera el beneficio.

- Agencias de rating

Entidades independientes especializadas en el análisis de riesgos financieros que orientan para tomar decisiones de inversión o marcar el tipo de interés de la financiación. Como resultado de este análisis, emiten una opinión en cuanto a la solvencia de los emisores de activos financieros con respecto a su capacidad para afrontar el pago de sus rendimientos periódicos y la amortización de su capital.

DIRECCIÓN GENERAL DE SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES - Organismo que ejerce la supervisión y control de las sociedades que canalizan el ahorro de las primas contractuales hacia inversiones que cubran unas contingencias determinadas.

- Empresas de seguros

En el caso de las empresas de seguro el objetivo es asegurar determinadas coberturas, resarcando al asegurado de los perjuicios económicos que se puedan producir en su persona o bienes por acontecimientos desfavorables.

- Fondos de pensiones

Tienen como objetivo complementar el sistema de pensiones público mediante el abono de prestaciones económicas a la fecha de jubilación.

## **ANEXO II – INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO EN AUSTRALIA**

Mediante una breve descripción, podemos conocer cada uno de los pilares que forman el sistema financiero de Australia:

AUSTRALIAN PRUDENTIAL REGULATION AUTHORITY (APRA) - Autoridad estatutaria responsable, ante el parlamento australiano, de proteger los intereses de los depositantes, titulares de pólizas y miembros de fondos de jubilación.

Garantiza no solo que estas instituciones se mantengan financieramente sólidas para cumplir con sus obligaciones, sino que, en el caso de que se llegase a la quiebra, administra el Plan de Reclamaciones Financieras, cuando es activado por el gobierno australiano. De esta manera, permite a los propietarios de un depósito fallido acceder hasta un límite de sus fondos de manera oportuna, o proporciona a los titulares de pólizas de seguros generales acceso hasta un límite de los fondos para cumplir con una reclamación elegible. Supervisa las siguientes instituciones:

- Authorized Deposit-taking Institutions (ADI)

Instituciones autorizadas para realizar actividades financieras en Australia como tomar depósitos o hacer anticipos de dinero. Esta autorización y control tiene como consecuencia que, si algo sucediese, como por ejemplo la quiebra, el gobierno y el regulador financiero APRA garantizan el reembolso del dinero.

Están compuestas por:

- Bancos. Las entidades de servicios financieros son uno de los principales impulsores del crecimiento económico del país. La banca en Australia está dominada por cuatro bancos principales que también son algunos de los más rentables del mundo: Commonwealth Bank of Australia, Westpac Banking Corporation, Australia and New Zealand Banking Group y National Australia Bank.



- Uniones de crédito. Instituciones cuya propiedad y control corresponde a sus miembros que, sin ánimo de lucro, buscan fomentar el ahorro y hacer que los fondos excedentes dentro de una comunidad estén disponibles a bajo costo para sus miembros.
- Sociedades de construcción. Institución financiera propiedad de sus integrantes donde las ganancias se reintegran a la misma sociedad. Similares a las uniones de crédito, pero sus miembros suelen ser personas del sector de la construcción, bienes raíces o viviendas cooperativas, ya que se concentran en las hipotecas como principal producto crediticio.

- Friendly societies

Organizaciones que se gestionan en beneficio de sus miembros bajo los principios básicos de autoayuda, apoyo y cooperación mutuos. Esto significa que las ganancias obtenidas se reinvierten en el desarrollo de mejores productos y servicios para los miembros.

Los productos que ofrecen incluyen bonos de inversión, planes de becas, bonos funerarios y seguros contra riesgos. Por ello, al ser instituciones financieras, están sujetas a los mismos estándares que los bancos.

- Insurers

Las aseguradoras actúan como un amortiguador importante para la economía del país suavizando el impacto financiero cuando se produce una pérdida imprevista. Podemos entender que es básicamente un medio financiero para transferir riesgo.

El mercado de los seguros proporciona una amplia gama de coberturas entre las que principalmente destacan los seguros generales, de vida y médicos.

- Reinsurance companies

Compañías de reaseguro que se originan cuando varias compañías de seguros compran pólizas de seguro de otras aseguradoras para limitar su propia pérdida total en caso de desastre.

De esta manera, distribuyen el riesgo, ya que una compañía de seguros adquiere clientes cuya cobertura sería una carga demasiado grande para que una única compañía de seguros la manejase sola.

- Superannuation funds

Fondo de dinero que se reserva a lo largo de los años de trabajo para satisfacer necesidades financieras durante la jubilación. Estos fondos están invertidos en diferentes activos para aumentar su saldo en vistas del mejor resultado de jubilación posible.

Los fondos también pueden incluir diferentes tipos de cobertura de seguro a los que se puede acceder si no puede trabajar debido a una enfermedad o lesión. La cobertura incluye protección de ingresos por discapacidad total, permanente o muerte.

Podemos encontrarnos diferentes tipos de fondos de jubilación:

- Fondos corporativos. Ofrecidos por grandes empresas que operan bajo una junta de fideicomisarios que representa al empleador y a los empleados. Al administrar un fondo más grande pueden ofrecer una gama más amplia de opciones de inversión.
- Fondos de la industria. En sus orígenes, se dirigían a trabajadores de determinadas industrias, pero actualmente la mayoría están abiertos para que cualquiera pueda unirse. Por lo general, son organizaciones sin fines de lucro, lo que significa que las ganancias se reintegran al fondo en beneficio de los miembros.
- Fondos del sector público. Aunque se crearon originalmente para empleados del gobierno federal y estatal, ahora están abiertos a cualquier persona. Por lo general, tienen un menú limitado de opciones de inversión.
- Fondos minoristas. Suelen estar a cargo de bancos o empresas de inversión y cualquiera puede unirse. Tienen una amplia gama de opciones de inversión y la empresa que gestiona el fondo retiene algunas ganancias.
- Fondos de jubilación autogestionados (SMSF). En estos casos cada uno administra su propio fondo, de modo que obtienen más control o flexibilidad. Esta autogestión se puede extender hasta a cuatro miembros fideicomisarios y son responsables de todas las decisiones tomadas.

AUSTRALIAN SECURITIES AND INVESTMENTS COMMISSION (ASIC) - Comisión independiente del gobierno australiano encargada de regular las empresas registradas, los mercados financieros y los proveedores de servicios financieros y de crédito. Hace cumplir las leyes para proteger a los consumidores, inversores y acreedores.

Su objetivo es promover mercados financieros justos y eficientes y apoyar la participación segura e informada de los inversores y consumidores financieros.

Al igual que APRA, ASIC regula aspectos del sistema financiero australiano. Pero mientras que APRA es el regulador de seguridad financiera de Australia, centrado en la solidez de las instituciones financieras individuales, ASIC es el regulador de conducta, responsable de detectar y castigar la mala actuación en la industria y de lograr buenos resultados para los consumidores e inversores.

RESERVE BANK OF AUSTRALIA (RBA) - Banco central independiente que tiene como responsabilidad la estabilidad de la moneda, el pleno empleo, la prosperidad económica y el bienestar del pueblo australiano. Consigue esto estableciendo una tasa de efectivo oficial para el país y supervisando la estabilidad del sistema financiero.

También regula el sistema de pagos, brinda servicios bancarios a los departamentos gubernamentales, administra las reservas de oro y divisas de Australia y emite los billetes de banco de la nación.

THE AUSTRALIAN TREASURY - Departamento ministerial que proporciona al gobierno asesoramiento basado en un análisis objetivo y exhaustivo con el fin de proporcionar crecimiento económico sólido y sostenible. Para formar relaciones más sólidas y fortalecer la capacidad organizativa, se divide en grupos que se centran en cada uno de los aspectos de la economía, y así, intentar abarcarla en todos los sectores y regiones.

- Fiscal

Brinda asesoramiento enfocado en la política presupuestaria y desempeña funciones gubernamentales básicas, como la elaboración del informe presupuestario e intergeneracional y la realización de pagos puntuales y precisos a los estados y territorios.

- Macroeconómico

Mediante la evaluación de las condiciones y perspectivas económicas, tanto de Australia como del extranjero, asesora sobre la formulación e implementación de una política macroeconómica eficaz, incluida la política monetaria y fiscal, y cuestiones del mercado laboral.

- Ingresos

Una de las principales responsabilidades del Gobierno Federal es el poder de gravar, puesto que la financiación tiene un efecto poderoso en el desempeño de la economía.

Podemos imaginarnos entonces la importancia de este organismo que asesora y ayuda en la formulación e implementación de la legislación, las políticas de impuestos gubernamentales y de ingresos para la jubilación, además de ofrecer información sobre pronósticos y proyecciones de ingresos tributarios.

- Mercados

Promueve el crecimiento sostenible de la economía mediante procesos de políticas y reformas que eliminan los impedimentos a la competencia en los mercados de productos y servicios protegiendo adecuadamente a los consumidores.

- Inversión Corporativa y Extranjera.

Asesoramiento fuertemente enfocado para ser receptivo, innovador y mejorado continuamente, que divide su plan de actuación entre las divisiones corporativas y la inversión extranjera.

Por un lado, ofrece asesoramiento en cuanto a tecnología de la información, comunicaciones, servicios parlamentarios, finanzas, gestión de personas y gestión de riesgos al departamento, cartera de ministros y agencias.

Por otro lado, también es responsable de la política de inversión extranjera, las propuestas de inversión y su cumplimiento. Además, supervisa la participación de Australia en los aspectos de inversión relacionados con los acuerdos internacionales.

## ANEXO III – CONDICIONES OFERTADAS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA

A continuación, se exponen las ofertas con los datos más relevantes obtenidos de las entidades que operan en Australia para la solicitud de un préstamo hipotecario.

### IBERCAJA

Ibercaja banco es el octavo grupo bancario español con sede en Zaragoza. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca vamos variable - Préstamo con tipo variable sin comisión de apertura, pero comisión por cancelación o amortización anticipada de hasta 0.25 %. Es posible reducir interés a través de la vinculación de distintas formas como nómina, seguros de hogar y vida, tarjetas de crédito o contratando productos de ahorro.

Interés variable anual	TAE anual variable
2.44 % + Euribor	2.11 %

Tabla Anexo IV 1 Datos hipoteca interés variable Ibercaja (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca vamos fija - Préstamo a interés fijo sin comisión de apertura, pero comisión por cancelación o amortización anticipada de hasta 0.50 %. Es posible reducir interés a través de la vinculación con el banco de distintas formas como la nómina, seguros de hogar y vida, tarjetas de crédito o contratando productos de ahorro.

Interés fijo anual	TAE anual
3.05 %	3.07 %

Tabla Anexo IV 2 Datos hipoteca interés fijo Ibercaja (Fuente: Elaboración propia)

### SANTANDER

Banco Santander es una de las entidades financieras más importantes del mundo y tiene su sede en Santander. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca Variable Online Bonificada - Préstamo de interés variable sin comisión de apertura ni de mantenimiento, pero si por reembolsos anticipados. Posibilidad de bonificación de hasta 1% por domiciliar ingresos, recibos, el uso de tarjetas, contratación de seguros, productos de inversión y la aportación de un certificado de eficiencia energética.

Interés variable anual	TAE anual variable
2.09 % + Euribor	2.30 %

Tabla Anexo IV 3 Datos hipoteca interés variable Santander (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca Fija Online Bonificada - Préstamo de interés fijo sin comisión de apertura, pero comisión más elevada en caso de reembolsos anticipados. Posibilidad de bonificación de hasta 1% por domiciliar ingresos, recibos, uso de tarjetas, seguros, productos de inversión y aportación de un certificado de eficiencia energética.

Interés fijo anual	TAE anual
2.35 %	2.48 %

Tabla Anexo IV 4 Datos hipoteca interés fijo Santander (Fuente: Elaboración propia)

## BBVA

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria es una de las mayores entidades financieras del mundo con sede en Bilbao. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca Variable BBVA - Préstamo hipotecario de interés variable sin comisión de apertura ni gastos de notaría, gestoría ni registro. Los reembolsos tienen incluidos intereses y cantidad de compensación. Algunos productos como seguros o domiciliaciones bonifican el tipo de interés.

Interés variable anual	TAE anual variable
0.99 % + Euribor	2.52 %

Tabla Anexo IV 5 Datos hipoteca interés variable BBVA (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca Fija BBVA - Préstamo hipotecario de interés fijo sin comisión de apertura ni gastos de notaría, gestoría ni registro. Los reembolsos tienen incluidos intereses y cantidad de compensación. Es posible aplicar una bonificación del 1% en el caso de domiciliar la nómina y contratar seguros de hogar y protección de pagos bajo algunas condiciones.

Interés fijo anual	TAE anual
2.30 %	2.79 %

Tabla Anexo IV 6 Datos hipoteca interés fijo BBVA (Fuente: Elaboración propia)

## CAIXA

CaixaBank es el grupo financiero líder en banca minorista en España con sede en Valencia. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca casa fácil variable - Préstamo de interés variable sin comisión de apertura ni de estudio. Es posible obtener descuento de hasta 1% sobre el tipo de interés por un ingreso mínimo mensual, la domiciliación de recibos, la utilización de tarjetas, contratación de seguro de vida o salud, seguro de hogar y alarma bajo condiciones.

Interés variable anual	TAE anual variable
2.50 % + Euribor	2.87 %

Tabla Anexo IV 7 Datos hipoteca interés variable Caixa (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca casa fácil fijo - Préstamo de interés fijo sin comisión de apertura ni de estudio. Es posible obtener un descuento de hasta 1% sobre el tipo de interés por un ingreso mínimo mensual, la domiciliación de recibos, la utilización de tarjetas, contratación de seguro de vida o salud, seguro de hogar y alarma bajo condiciones.

Interés fijo anual	TAE anual
3.90 %	4.38 %

Tabla Anexo IV 8 Datos hipoteca interés fijo Caixa (Fuente: Elaboración propia)

## BANKINTER

Bankinter es la sexta entidad financiera española por volumen de activos con sede en Madrid. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca variable - Préstamo con interés variable con posibilidad de realizar amortizaciones y con comisión de apertura de 500 €. La contratación de algunos productos puede ayudar a pagar menos por la hipoteca. Entre ellos, alta de una cuenta nomina, profesional o no nomina, contrato de seguro de vida por el 100% del importe del préstamo, seguro de hogar o plan de pensiones.

Interés variable anual	TAE anual variable
2.29 % + Euribor	3.63 %

Tabla Anexo IV 9 Datos hipoteca interés variable Bankinter (Fuente: Elaboración propia)



- Hipoteca fija - Préstamo con interés fijo con comisión de apertura de 500 €. La contratación de algunos productos puede ayudar a pagar menos por la hipoteca. Entre ellos, alta de una cuenta nomina, profesional o no nomina, contrato de seguro de vida por el 100% del importe del préstamo, seguro de hogar o plan de pensiones.

Interés fijo anual	TAE anual
2.65 %	2.97 %

Tabla Anexo IV 10 Datos hipoteca interés fijo Bankinter (Fuente: Elaboración propia)

## LIBERBANK

Liberbank es el octavo banco español cotizado y líder en los mercados minoristas. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca Oxígeno Tipo Variable - Hipoteca con tipo variable sin comisión de apertura ni de cancelación. Para acceder a las condiciones de bonificación hay que aportar certificado de eficiencia energética de la vivienda, domiciliación de la nómina, contratación de seguro de vida y hogar, poseer tarjeta de crédito y mantener fondos comercializados por la entidad superior o igual al 10% del préstamo.

Interés variable anual	TAE anual variable
0.99 % + Euribor	3.24 %

Tabla Anexo IV 11 Datos hipoteca interés variable Liberbank (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca Oxígeno Tipo Fijo - Hipoteca con tipo fijo sin comisión de apertura ni de cancelación. Para acceder a las condiciones de bonificación hay que aportar certificado de eficiencia energética de la vivienda, domiciliación de la nómina, contratación de seguro de vida y hogar, poseer tarjeta de crédito y mantener fondos comercializados por la entidad.

Interés fijo anual	TAE anual
1.35 %	2.24 %

Tabla Anexo IV 12 Datos hipoteca interés fijo Liberbank (Fuente: Elaboración propia)

## ABANCA

La entidad Abanca, con sede en La Coruña, es una de las diez primeras entidades financieras españolas por volumen de activos. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca variable Mari Carmen - Préstamo con interés variable sin comisión de apertura, ni de modificación contractual ni de reembolso. Vinculando determinados productos como la nómina, seguro de vida y de hogar y utilizar la tarjeta de crédito, se puede rebajar hasta el 1% el margen aplicable al tipo de interés.

Interés variable anual	TAE anual variable
1.99 % + Euribor	2.55

Tabla Anexo IV 13 Datos hipoteca interés variable Abanca (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca a tipo fijo Mari Carmen - Préstamo con interés fijo sin comisión de apertura, ni de modificación contractual ni de reembolso. Vinculando determinados productos como la nómina, seguro de vida y de hogar y utilizar la tarjeta de crédito, se puede rebajar hasta el 1% el margen aplicable al tipo de interés.

Interés fijo anual	TAE anual
2.85 %	3.41 %

Tabla Anexo IV 14 Datos hipoteca interés fijo Abanca (Fuente: Elaboración propia)

## OPENBANK

Openbank es una filial de Banco Santander enfocado en la banca minorista. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca open variable - Préstamo con interés variable sin comisión de apertura, amortización parcial, subrogación o cambio de condiciones, pero si por amortización total. Para mejorar la cuota se puede domiciliar la nómina y contratar seguro del hogar.

Interés variable anual	TAE anual variable
1.35 % + Euribor	2.37

Tabla Anexo IV 15 Datos hipoteca interés variable Openbank (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca open fija - Préstamo con interés fijo sin comisión de apertura, amortización parcial, subrogación o cambio de condiciones, pero si por amortización total. Para mejorar la cuota se puede domiciliar la nómina y contratar seguro del hogar.

Interés fijo anual	TAE anual
1.85 %	1.86 %

Tabla Anexo IV 16 Datos hipoteca interés fijo Openbank (Fuente: Elaboración propia)

## ING

Internationale Nederlander Groep es una institución financiera de origen neerlandés. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca naranja variable - Préstamo a tipo variable sin comisiones de apertura, cambio de condiciones, subrogación ni reembolso. Con posibilidad de bonificación domiciliando la nómina y contratando los seguros de hogar y vida.

Interés variable anual	TAE anual variable
1.79 % + Euribor	2.83

Tabla Anexo IV 17 Datos hipoteca interés variable ING (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca naranja fija - Préstamo a interés fijo sin gastos de notaría, gestoría, registro ni tasación. Posibilidad de bonificación con nómina y seguros de hogar y vida.

Interés fijo anual	TAE anual
2.40 %	2.43 %

Tabla Anexo IV 18 Datos hipoteca interés fijo ING (Fuente: Elaboración propia)

## KUTXABANK

Kutxabank es un banco español, con sede en Bilbao, centrado en un modelo de banca local. Las operaciones ofertadas son:

- Hipoteca Variable - Préstamo con tipo variable sin cuota de apertura. Para conseguir bonificación es necesario elegir algunos productos como domiciliar la nómina, aportaciones a un plan de pensiones o contratación de seguro del hogar.

Interés variable anual	TAE anual variable
1.89 % + Euribor	1.59

Tabla Anexo IV 19 Datos hipoteca interés variable Kutxabank (Fuente: Elaboración propia)

- Hipoteca fija - Préstamo con interés fijo sin cuota de apertura. Para conseguir bonificación es necesario elegir algunos productos como domiciliar la nómina, aportaciones a un plan de pensiones o contratación de seguro del hogar.

Interés fijo anual	TAE anual
2.35 %	2.50 %

**Tabla Anexo IV 20 Datos hipoteca interés fijo Kutxabank (Fuente: Elaboración propia)**

## ANEXO IV - CONDICIONES OFERTADAS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN AUSTRALIA

A continuación, se exponen las ofertas con los datos más relevantes obtenidos de las entidades que operan en Australia para la solicitud de un préstamo hipotecario.

### NAB

National Australia Bank es el decimoséptimo banco más grande del mundo y opera en 10 países. Las opciones ofertadas son:

- Variable rate with offset - Préstamo de interés variable que permite ahorrar en interés mediante cuenta de compensación y reembolsos sin tarifas adicionales con opción de redefinir de un mínimo de \$500. Posibilidad de mejorar las condiciones con acceso al paquete NAB Choice para obtener descuento de hasta un 0.9% anual y descuentos en primas de seguros a cambio de pagar una única tarifa de \$ 395.

Interest rate	Comparison rate
3.67 % p.a.	4.08 % p.a.

Tabla Anexo V 1 Datos hipoteca interés variable NAB (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed rate home loan - Préstamo de tasa fijada durante los primeros 5 años con posibilidad de reembolsos de hasta \$ 20.000. Posibilidad de mejorar las condiciones con acceso al paquete NAB Choice para obtener descuento de hasta un 0.9% anual y descuentos en primas de seguros a cambio de pagar una única tarifa de \$ 395.

Interest rate	Comparison rate
2.49 % p.a.	3.76 % p.a.

Tabla Anexo V 2 Datos hipoteca interés fijo NAB (Fuente: Elaboración propia)

### ANZ

Australia and New Zealand Banking Group Limited es el cuarto banco más grande de Australia y el más grande de Nueva Zelanda, pero se extiende a veinticinco países. Las opciones ofertadas son:

- ANZ Standard Variable - Préstamo de interés variable que permite realizar reembolsos adicionales sin cargos y a los que se pueden acceder mediante opción de redefinir sin coste. Existe posibilidad de ahorro mediante una cuenta de compensación. La comisión de apertura es de \$ 600 y hay un cargo administrativo mensual de \$ 5.

Renegociar la tarifa supone un coste de entre \$200-\$350. Posibilidad de obtener mejores condiciones mediante el producto ANZ Breakfree package que ofrece un descuento en la tasa de interés de hasta el 1.40% anual más otros beneficios por \$ 395 al año.

Interest rate	Comparison rate
2.99 % p.a.	3.42 % p.a.

Tabla Anexo V 3 Datos hipoteca interés variable ANZ (Fuente: Elaboración propia)

- ANZ Fixed - Préstamo de tasa fija durante los primeros 5 años que se puede modificar mediante la cuenta de compensación. La comisión de apertura es de \$ 600 y hay un cargo administrativo de \$ 10 mensuales. Renegociar la tarifa supone un coste de entre \$200-\$350 y bloquear la tasa \$ 750. Posibilidad de obtener mejores condiciones mediante el producto ANZ Breakfree package que ofrece un descuento en la tasa de interés de hasta el 1.40% anual más otros beneficios por una tarifa anual de \$ 395.

Interest rate	Comparison rate
2.04 % p.a.	3.18 % p.a.

Tabla Anexo V 4 Datos hipoteca interés fijo ANZ (Fuente: Elaboración propia)

### COMMONWEALTH BANK

Commonwealth Bank es uno de los cuatro grandes bancos de Australia con negocios a través de Nueva Zelanda, Fiyi, Filipinas, Asia, EE. UU. y el Reino Unido. Las opciones ofertadas son:

- Standard Variable Rate home loan - Préstamo de interés variable con flexibilidad para realizar reembolsos a los que se tiene acceso mediante redefinir, se permite ahorrar en el interés mediante cuenta de compensación y acceso a fondos adicionales que aumentan el préstamo en más de \$ 10.000. La tasa de apertura es de \$ 600 y hay un coste mensual de \$ 8. Hay posibilidad de mejorar las condiciones con el producto Wealth Package que obtiene descuento en las tasas, la exención de tarifa anual y la combinación de las tarifas iniciales de préstamos, tarifas mensuales por servicios de préstamos y tarifas anuales de tarjetas de crédito en un pago de \$ 395.

Interest rate	Comparison rate
4.55 % p.a.	4.70 % p.a.

Tabla Anexo V 5 Datos hipoteca interés variable Commonwealth Bank (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed Rate home loan - Préstamo de tasa fijada durante los primeros 5 años, aunque se podría ampliar el periodo mediante el pago de una tasa de \$ 750. Es posible realizar reembolsos de hasta \$ 10.000. La tasa de apertura es de \$ 600 y hay un coste mensual de \$ 8. Posibilidad de mejorar las condiciones con acceso a Wealth Package para obtener descuento en las tasas, la exención de tarifa anual y la combinación de las tarifas iniciales de préstamos, tarifas mensuales por servicios de préstamos y tarifas anuales de tarjetas de crédito en un pago de \$ 395.

Interest rate	Comparison rate
3.14 % p.a.	4.12 % p.a.

Tabla Anexo V 6 Datos hipoteca interés fijo Commonwealth Bank (Fuente: Elaboración propia)

## ING

Es una subsidiaria de propiedad total del banco multinacional holandés ING Group. En Australia fue el primer banco directo de Australia y ha crecido hasta convertirse en el mayor prestamista hipotecario fuera de los cuatro grandes bancos de Australia. Las opciones ofertadas son:

- Mortgage Simplifier - Préstamo de interés variable permitiendo realizar reembolsos adicionales de forma gratuita e ilimitada, posibilidad de redefinir y sin tarifas mensuales. Las condiciones mejorables mediante el producto Orange Advantage que por \$299 al año reduce el interés por el depósito en una cuenta bancaria vinculada, se obtiene el redondeo de las compras con la tarjeta y elimina las tarifas de variación.

Interest rate	Comparison rate
2.49 % p.a.	2.52 % p.a.

Tabla Anexo V 7 Datos hipoteca interés variable ING (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed Rate Home Loan - Préstamo con interés fijado durante los primeros 5 años sin tarifas y posibilidad de realizar reembolsos adicionales sin coste si son menores de \$ 10.000 y sin tarifas de mantenimiento. Las condiciones pueden mejorarse mediante el producto Orange Advantage que reduce el interés con una compensación del 100% por el depósito en una cuenta bancaria vinculada, se obtiene el redondeo de las compras con la tarjeta y elimina las tarifas de variación por \$ 299 anuales.

Interest rate	Comparison rate
2.59 % p.a.	3.52 % p.a.

Tabla Anexo V 8 Datos hipoteca interés fijo ING (Fuente: Elaboración propia)

## WESTPAC

Uno de los cuatro grandes bancos de Australia y el segundo proveedor de préstamos para vivienda del país. Fue reconocido por el Dow Jones Sustainability Index, como el banco más sostenible en el mundo durante cinco años consecutivos. Las opciones ofertadas son:

- Variable rate home loan - Préstamo hipotecario con interés variable sin cargos por mantenimiento o rediseño del préstamo y sin cargo por reembolsos ilimitados ni redefinir. Posibilidad de mejorar las condiciones con Premier Advantage Package obteniendo un descuento del 0.2% anual en la tasa y descuento de hasta el 10% en primas de seguro de vivienda por \$ 395 anuales.

Interest rate	Comparison rate
2.29 % p.a.	2.72 % p.a.

Tabla Anexo V 9 Datos hipoteca interés variable Westpac (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed rate home loan - Préstamo con interés fijo durante los cinco primeros años con posibilidad de realizar reembolsos adicionales de hasta \$ 30.000. Se contratar Premier Advantage Package para obtener un descuento del 0.2% anual en la tasa y descuento de hasta el 10% en primas de seguro de vivienda por \$ 395 anuales.

Interest rate	Comparison rate
2.79 % p.a.	4.00 % p.a.

Tabla Anexo V 10 Datos hipoteca interés fijo Westpac (Fuente: Elaboración propia)

## HSBC

The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation es un banco extranjero en Australia y el tercer mayor banco del mundo por activos. Las opciones ofertadas son:

- Standard Variable Rate Home Loan - Préstamo con tasa variable con posibilidad de realizar pagos adicionales con la frecuencia que se desee, cuenta de compensación para ahorrar en intereses y flexibilidad para redibujar los reembolsos de forma gratuita. Conocemos que la comisión de apertura es de \$ 600 y por renegociación se establece una tarifa de \$ 300. Posibilidad de mejorar las condiciones con el producto Home Loan Package que ofrece descuentos en la tasa de interés y elimina la tarifa de establecimiento, de valoración y de liquidación por \$ 390 al año.



Interest rate	Comparison rate
4.51 % p.a.	4.93 % p.a.

Tabla Anexo V 11 Datos hipoteca interés variable HSBC (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed Rate Home Loan - Préstamo con tasa fijada durante 5 años con opción de realizar reembolsos de hasta \$ 10.000 al año. La comisión de apertura es de \$ 600 y por renegociación se establece una tarifa de \$ 300. Posibilidad de mejorar las condiciones con el producto Home Loan Package que ofrece descuentos en la tasa de interés y elimina la tarifa de establecimiento, de valoración y de liquidación por \$ 390 al año.

Interest rate	Comparison rate
2.70 % p.a.	3.03 % p.a.

Tabla Anexo V 12 Datos hipoteca interés fijo HSBC (Fuente: Elaboración propia)

### GREAT SOUTHERN BANK

Great Southern Bank es un banco propiedad de sus miembros más grande de Australia. Las opciones ofertadas son:

- Basic Variable Home Loan - Préstamo de interés variable sin tarifas de mantenimiento, con posibilidad de realizar reembolsos ilimitados sin penalización y posibilidad de redibujar sin penalización. Conocemos la comisión de apertura de \$ 600 y una tarifa de administración de seguridad de \$ 235.

Interest rate	Comparison rate
2.64 % p.a.	2.69 % p.a.

Tabla Anexo V 13 Datos hipoteca interés variable Great Southern Bank (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed Rate Home Loan - Préstamo hipotecario con interés fijo durante los primeros 5 años con posibilidad de realizar hasta \$ 5000 en pagos adicionales y redibujarlos de forma gratuita. Conocemos la comisión de apertura de \$ 600 y una tarifa de administración de seguridad de \$ 235.

Interest rate	Comparison rate
2.59 % p.a.	3.75 % p.a.

Tabla Anexo V 14 Datos hipoteca interés fijo Great Southern Bank (Fuente: Elaboración propia)

## HERITAGE BANK

Heritage Bank Limited es un banco mutuo propiedad de sus miembros y fue nombrado número uno en Australia en la lista de Forbes de los mejores bancos del mundo en 2020. Las opciones ofertadas son:

- Standard Variable Rate Home Loan - Préstamo de interés variable con opción a cuenta de compensación 100% disponible y realización de reembolsos adicionales ilimitados sin penalización. El coste por apertura es de \$ 600 y hay una comisión mensual de \$ 8. Se pueden mejorar las condiciones con la contratación del producto Home Advantage Package por \$ 350 anuales por lo cual se obtienen descuentos en seguros, tarifas bajas o nulas y reembolsos adicionales ilimitados sin penalización.

Interest rate	Comparison rate
4.49 % p.a.	4.64 p.a.

Tabla Anexo V 15 Datos hipoteca interés variable Heritage Bank (Fuente: Elaboración propia)

- 5 Year Fixed Rate - Préstamo con interés fijado durante 5 años con la posibilidad de realizar reembolsos adicionales ilimitados. La comisión de apertura es de \$ 600, la cuota mensual de \$ 8, cuota de liquidación de \$ 150 y \$ 300 por finalización del préstamo. Se puede contratar el producto Home Advantage Package por \$ 350 anuales para obtener descuentos en seguros, tarifas bajas o nulas y reembolsos adicionales ilimitados sin penalización.

Interest rate	Comparison rate
2.59 % p.a.	3.87 % p.a.

Tabla Anexo V 16 Datos hipoteca interés fijo Heritage Bank (Fuente: Elaboración propia)

## BANK OF MELBOURNE

Bank of Melbourne es una institución financiera subsidiaria del Grupo Westpac, aunque opera de forma independiente. Las operaciones ofertadas son:

- Standard Variable Rate Home Loan - Préstamo hipotecario con interés variable sin costos de interrupción en caso de reembolso anticipado, cuenta de compensación y posibilidad de redibujar. Es posible mejorar las condiciones mediante el producto Advantage Package que mediante una tarifa anual de \$ 395 se aplican descuento sobre la tasa de interés, además de beneficios en tarjeta de crédito y cuenta de transacciones.

Interest rate	Comparison rate
3.19 % p.a.	3.61 % p.a.

Tabla Anexo V 17 Datos hipoteca interés variable Bank of Melbourne (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed Rate Home Loan - Préstamo hipotecario con interés fijado durante los primeros 5 años y posibilidad de bloquear la tasa. Se pueden mejorar las condiciones con el producto Advantage Package que por \$ 395 al año se aplica descuento sobre la tasa de interés, además de beneficios en tarjeta de crédito y cuenta de transacciones.

Interest rate	Comparison rate
2.54 % p.a.	3.36 % p.a.

Tabla Anexo V 18 Datos hipoteca interés fijo Bank of Melbourne (Fuente: Elaboración propia)

### PEOPLES CHOICE CREDIT UNION

People's Choice Credit Union es una de las cooperativas de crédito más grandes de Australia, pero además está involucrada social y económicamente con sus miembros y la comunidad australiana en general. Las operaciones ofertadas son:

- Standard Variable Home & Investment Loan - Préstamo de interés variable con posibilidad de realizar reembolsos adicionales ilimitados con servicios de redefinir, garantía familiar, sin tarifas de mantenimiento y una cuenta de compensación.

Interest rate	Comparison rate
4.51 % p.a.	4.56 p.a.

Tabla Anexo V 19 Datos hipoteca interés variable Peoples Choice Credit Union (Fuente: Elaboración propia)

- Fixed Rate Home & Investment Loan - Préstamo con tasa fija establecida para los primeros 5 años bajo una comisión de apertura de \$ 600 y unos gastos administrativos mensuales de \$ 8.

Interest rate	Comparison rate
3.24 % p.a.	4.51 % p.a.

Tabla Anexo V 20 Datos hipoteca interés fijo Peoples Choice Credit Union (Fuente: Elaboración propia)