

GUÍA PRÁCTICA PARA PEDIR UNA HIPOTECA

**LISTA DE PREGUNTAS PARA IMPRIMIR
Y RELLENAR EN EL BANCO**



Guía completa elaborada por HelpMyCash

Última actualización 2015

INTRODUCCIÓN

Si estás interesado en pedir una hipoteca, lo primero que debes saber es que los bancos no son asesores personales que miran por el bien de tus finanzas sino comerciales de productos que intentan sacar el máximo beneficio de sus clientes.

Por eso, al pedir información sobre qué hipoteca te pueden conceder, no solo has de escuchar lo que quieran contarte en el orden y medida que ellos quieran, sino que te será muy útil tener **tu propio “guion” de cómo debe desarrollarse la entrevista** y qué información esencial es la que debes obtener durante la charla para poder tomar luego una buena decisión.

Te recomendamos que imprimas las siguientes páginas y te las lleves a todos los bancos a los que pidas hipoteca. Y que una vez en casa con la información en la mano, hagas cálculos para ver objetivamente cuál es la opción más rentable para ti.



TE RECOMENDAMOS LAS MEJORES CALCULADORAS HIPOTECARIAS

Son gratuitas y puedes acceder a ellas leyendo el código QR con el móvil o a través del siguiente [enlace](#).

Consejos generales antes de empezar:

- ✓ **No firmes nunca nada que no entiendas.** No tengas vergüenza de preguntarle a tu banco, a un gestor o notario; usa los consultorios y foros de internet ([visita el Foro hipotecario de HelpMyCash!](#)); y consulta los reglamentos y leyes hipotecarios (en la última página de esta guía encontrarás los más interesantes).
- ✓ **Pide ofertas en al menos 3 bancos a la vez.** Esto tiene un doble beneficio para ti: por un lado, cada vez entenderás más el producto y verás más claro los “trucos” de los bancos a la hora de explicarte las cosas, y por otro, así tendrás varias ofertas entre las que elegir, y opciones si un banco te deniega la hipoteca. Recuerda que mientras no hayas firmado nada, eres libre de cambiar de opinión y rechazar cualquier oferta.



CALCULADORA: ¿QUÉ BANCO TE CONCEDERÁ LA MEJOR HIPOTECA?

Te facilitamos la calculadora para encontrar la lista de bancos que financiarían tu vivienda. Puedes leer el código QR con el móvil o acceder al siguiente [enlace](#).

- ✓ **No descartes las ofertas online.** Los bancos online siempre suelen tener hipotecas con diferenciales bastante bajos comparados con la media actual, y también menos comisiones y productos vinculados.
- ✓ **¿Hipoteca a tipo fijo o variable?** Al firmar una hipoteca a tipo fijo sabes exactamente lo que vas a pagar cada mes durante toda la vida de la hipoteca. Sin embargo, aunque en 2015 existen muy buenas ofertas desde el 2,5 % de interés, una hipoteca variable puede salir más barata. ¿Cómo elegir? Nuestro consejo es no tener en cuenta las ofertas con un interés fijo igual o superior al 6 % ya que solo serían rentables si el Euríbor se mantuviera, de media durante los 25 o 30 años de hipoteca, por encima del 4 %, cosa que no ha ocurrido desde el nacimiento del Euríbor en 1999.
- ✓ **Intenta negociar siempre.** Las hipotecas no son productos de precio cerrado, sino que todo es más o menos negociable: comisiones, vinculación, interés aplicado... No perderás nada por intentarlo y sin embargo sí tienes mucho que ganar.
- ✓ Si no te ves capaz de negociar la mejor oferta posible o, sencillamente, no tienes tiempo, **puedes acudir a un intermediario financiero**, un profesional que conoce muy bien los bancos y sabe cómo “sacarles” un interés más bajo, o un “sí” cuando a priori habían dicho “no”. Obviamente, este servicio tiene un coste. Por eso, no debes dejar de preguntar, antes de firmar el contrato con el intermediario, cuáles son sus honorarios y pedir que te los ponga por escrito. Nuestra recomendación es que elijas a uno que únicamente te cobre por sus servicios a posteriori en caso de que, efectivamente, consiga una buena oferta para ti. Nuestro consejo es que, si te decides por esta opción, no dejes de consultar igualmente esta guía para asegurarte de que entiendes todas las condiciones del producto que estás a punto de firmar.

EL CAPITAL (a rellenar en casa)

1. ¿Cuál es el precio de la vivienda que quieres comprar?

El vendedor pide euros



CALCULADORA: ¿QUÉ CASA TE PUEDES PERMITIR?

Con esta calculadora sabrás qué cuota mensual puedes permitirte ante una hipoteca. Puedes leer el código QR con el móvil o acceder al siguiente [enlace](#).

2. ¿A cuánto ascienden tus ahorros?

Tengo euros ahorrados

Consejo: Para que el banco te conceda una hipoteca, debes tener ahorrado al menos el 30 % del valor de la casa. El banco solo te prestará el 80 % de su valor (a no ser que le compres uno de sus pisos; ahí te puede prestar hasta el 100 %), así que necesitarás aportar el otro 20 % que falta, y un 10 % más para gastos de hipoteca y compraventa.

3. ¿Cuánto dinero necesitas que te preste el banco para poder comprar la casa?

Euros = Necesito que financie el % de la compra.

Consejo: Cuantos más ahorros aportes y menor sea el porcentaje que necesites que te financie el banco, más posibilidades tendrás de que te concedan la hipoteca, menor será el interés que te apliquen y menos seguros obligatorios te harán contratar.

EL INTERÉS

4. ¿Qué índice me aplican?

Euríbor IRPH

Consejo: Te recomendamos que escojas Euríbor para pagar un tipo de interés más bajo. El banco te puede decir que el IRPH es más estable y oscila menos, pero en realidad también fluctúa y solo hace que pagues más. De hecho, en Internet existen plataformas de "Afectados por el IRPH".

5. ¿Qué diferencial?

Euríbor + % / IRPH + %

Consejo: Si se trata de tu 1ª vivienda, no aceptes un diferencial de más de 1,80 % para Euríbor ni de más de 0,5 % para IRPH. Recuerda que en 2015 es posible encontrar hipotecas a Euríbor + 1 % o IRPH + 0 %.

6. ¿Existe un interés inicial diferente?

No

Sí, un interés fijo del % durante los primeros meses.

Sí, un interés variable de + % durante los primeros meses.

7. ¿Esta hipoteca tiene “suelo” o interés mínimo?

No Sí, un suelo del %

Consejo: Lo mejor es no aceptar ningún “suelo” aunque, si lo haces, al menos que no sea superior al 2,5%.

8. ¿Tiene “techo” o interés máximo que me proteja cuando el Euríbor suba mucho?

No Sí, un techo del %

Consejo: Las hipotecas que no tienen “suelo” raramente tienen “techo”. Es normal y no hay nada que reclamar. Pero si has aceptado un suelo bajo, no aceptes un techo de más del 6 % porque solo te ayudaría en caso de que el Euríbor se desbocara por encima del 5 %, cosa poco frecuente y probable.

9. Plazo: ¿cuántos años estaré pagando?

años = meses/cuotas

Consejo: Cuanto más largo sea el plazo, más baja será la cuota mensual pero más intereses pagarás en total. Se trata de encontrar un plazo que te deje respirar en el mes a mes pero no eternice tu deuda.

10. ¿Cuál sería la cuota mensual con el Euríbor actual? euros al mes

Consejo: Asegúrate de que esta cantidad no sobrepasa el 33 % de tus ingresos mensuales, el porcentaje recomendado por el Banco de España.

11. ¿Cuál sería la cuota si el Euríbor subiera al 3 %, 4 % o 5 %?Con un Euríbor al 3 % pagaría euros al mesCon un Euríbor al 4 % pagaría euros al mesCon un Euríbor al 5 % pagaría euros al mes

Consejo: Asegúrate de que podrás pagar la cuota mensual con un Euríbor al 4 %. Recuerda que en 2008 el índice estuvo varios meses por encima del 5 %, así que un 4 % no es para nada improbable dentro de unos años. ¡La vida de una hipoteca es muy larga y el Euríbor puede atravesar muchas fases!

12. ¿Se trata de una hipoteca con tipo de amortización francés (pagaré lo mismo cada mes si el índice no oscila) o es una hipoteca de interés creciente o decreciente? Francés Creciente Decreciente

Consejo: En caso de amortización creciente o decreciente, pregunta de cuánto será la variación tras cada revisión, es decir, cuánto te irán subiendo o bajando y cuánto supondrá para ti al mes.

13. ¿El contrato contempla un índice sustituto en caso de que desaparezca el Euríbor/IRPH? No Sí, el índice que actualmente cotiza al %

Consejo: Pide que te faciliten una tabla de los valores del índice en los últimos años para ver su comportamiento medio y poder hacerte una idea de lo que pagarías si tu índice actual desapareciera, como les pasó en 2013 a los que tenían IRPH de bancos y cajas. El contrato también puede contemplar, en vez de un índice, un interés fijo a pagar hasta el fin de la vida de la hipoteca.

LAS COMISIONES

14. ¿Esta hipoteca tiene comisión de apertura?

No Sí, del %

Consejo: Esta es una de las comisiones más fáciles de pactar. Si estáis de acuerdo con el banco en todo lo demás y solo discrepáis en esta parte, puedes conseguir que te apliquen un 0 %. De hecho, muchas hipotecas te ofrecerán un 0 % directamente y el 99 % no pasarán del 1 %, por lo que no te recomendamos que aceptes si quieren cobrarte más.

15. ¿Tiene comisión de estudio?

No Sí, del %

Consejo: Muy pocos bancos cobran esta comisión actualmente.

16. ¿Tiene comisión por cancelación anticipada?

No Sí, del %

Consejo: Si devolver anticipadamente una parte del dinero al banco entra en tus planes o posibilidades, negocia una comisión por cancelación anticipada del 0 % para que esta operación no suponga un coste para ti. Recuerda que lo normal es un 0,5 % sobre el capital pendiente.

17. ¿Tiene comisión por subrogación?

No Sí, del %

Consejo: Si dentro de unos años el mercado hipotecario mejora y empieza a ofrecer hipotecas más baratas, tener una comisión de subrogación hará que la operación te resulte más cara. Recuerda que la Ley prohíbe que el banco te cobre más del 0,5 % del capital pendiente durante los 5 primeros años ni más del 0,25 % a partir del sexto.

18. ¿Tiene comisión por novación?

No Sí, del %

Consejo: La novación puede servirte, dentro de unos años, para cambiar el plazo de tu hipoteca o el tipo de interés. Lo normal es un 0,5 % sobre el capital pendiente.

LOS SEGUROS Y PRODUCTOS VINCULADOS

19. ¿Tengo que domiciliar la nómina?

- Sí No

Consejo: Es muy raro el banco que no obliga a domiciliar la nómina. De hecho, actualmente muchas entidades exigen ingresos mensuales de al menos 2.000 € para poder acceder a una hipoteca. Se trata de una vinculación normal, pero asegúrate de que la cuenta no tenga comisiones.

20. ¿Tengo que domiciliar recibos?

- No Sí, al menos recibos mensuales.

Consejo: Puedes aceptar sin problemas, ya que no supone ningún coste para el hipotecado. Solo pregunta qué ocurriría en caso de descubierto, si devuelven facturas, etc.

21. ¿Tengo que contratar un seguro de hogar?

- No
- Sí, durante años. Cuesta euros al año que tendré que abonar:
- Mensualmente
 - Anualmente
 - Diluido en la cuota
 - Al principio, en un solo pago

Consejo: Como hipotecado estás obligado por ley a contratar un seguro contraincendios o de hogar. Es preferible que lo pagues mensual o anualmente por separado, porque si lo incluyes en el monto de la hipoteca (lo que se conoce como seguro PUF) estarás pagando intereses también sobre este importe.

22. ¿Tengo que contratar un seguro de vida?

- No
- Sí, durante años. Cuesta euros al año que tendré que abonar:
- Mensualmente
 - Anualmente
 - Diluido en la cuota
 - Al principio, en un solo pago

Consejo: La inmensa mayoría de bancos piden que el hipotecado contrate un seguro de vida. Como en el caso interior, si no sumas su coste al monto de la hipoteca te ahorrarás intereses innecesarios.

23. ¿Tengo que contratar un seguro de desempleo?

No

Sí, durante años. Cuesta euros al año que tendré que abonar:

- Mensualmente
- Anualmente
- Diluido en la cuota
- Al principio, en un solo pago

Consejo: Existen muchos bancos que no te querrán colocar este seguro. Si tu estabilidad profesional es buena, intenta argumentar que en tu caso este seguro es innecesario o pregunta en otra entidad. Ten en cuenta que este es uno de los seguros más caros.

24. ¿Tengo que abrir un plan de pensiones?

No Sí, con una aportación mínima de euros anuales.

Consejo: Si no te gusta invertir en uno de estos planes, quizá puedas negociar para que te permitan cambiarlo por un depósito a plazo, de capital e interés garantizados. En cualquier caso, una hipoteca con más de 4 productos vinculados empieza a no ser atractiva.

25. ¿Tengo que contratar una tarjeta?

No Sí, con un gasto mínimo de euros anuales.

Consejo: No olvides preguntar por el coste de la tarjeta: mantenimiento, renovación, TAE en el caso de las tarjetas de crédito...

26. ¿Tengo que aceptar alguna otra vinculación: inversión, seguro de coche...?

No Sí,

Y dos consejos más:

- 1) *Los seguros que comercializan los bancos suelen ser más caros que los que encontramos en una aseguradora de la calle. Pregúntale al banco es posible contratar los seguros donde tú quieras y no en el banco. Y si, por ejemplo, ya tienes un seguro de vida, puedes preguntar si te dejan usar este seguro ya existente haciendo beneficiario al banco. Puedes ahorrarte mucho dinero.*



CALCULADORA: COSTE TOTAL CON COMISIONES, GASTOS Y SEGUROS

Utiliza este informe para conocer el coste final de tu hipoteca. Puedes leer el código QR con el móvil o acceder al siguiente [enlace](#).

- 2) *Algunos bancos ofrecen lo que se conoce como **hipotecas bonificadas**, es decir, te dirán que cuantos más seguros y vinculación aceptes con el banco, más barato será el interés que pagues. ¡Cuidado! Necesitas hacer tus cálculos, ya que esta operación puede no salirte para nada a cuenta.*



CALCULADORA: COMPARA 2 HIPOTECAS

Con esta calculadora podrás comparar 2 opciones de hipotecas y elegir la mejor. Puedes leer el código QR con el móvil o acceder al siguiente [enlace](#).

LO QUE PUEDES PEDIR AL BANCO

Por último, te recomendamos que, antes de firmar nada, pidas gratis a tu banco:

- Un desglose de los gastos de apertura:** tasación, gestoría, notaría, registro e impuestos. No deberían suponer más del 13 % del valor del inmueble. Compara si puedes entre varios bancos.
- La tabla de amortización de tu hipoteca**, donde conste lo que pagarás todos los meses. Ahí verás cuánto pagarás en capital y cuánto en intereses mes a mes, sin contar oscilaciones del índice.
- Una oferta vinculante.** Si las condiciones que te ofrecen son buenas, pídeles que te las impriman en un precontrato u oferta vinculante. Esto obligará al banco a mantener la oferta durante 15 o 30 días, mientras tú te lo piensas y/o buscas en otros bancos, sin ninguna obligación de aceptar.

EN RESUMEN

Se trata de conseguir una hipoteca referenciada a Euríbor, con un diferencial no superior al 1,80%, con pocos productos vinculados y el menor número de comisiones posible.

HERRAMIENTAS

Ranking de mejores hipotecas actualizado mensualmente

- <http://www.helpmycash.com/mejores-hipotecas/>

Cotización actual del Euríbor

- <http://www.helpmycash.com/hipotecas/euribor-actual/>

Cotización actual del IRPH

- <http://www.helpmycash.com/hipotecas/irph>

Calculadora: ¿Qué casa te puedes permitir?

- <http://www.helpmycash.com/calculador/10/que-casa-te-puedes-permitir/>

Calculadora: ¿Qué hipoteca te concederán?

- <http://www.helpmycash.com/hipotecas/calcula-tu-mejor-hipoteca/>

Calculadora: ¿2 bancos te dan hipoteca? Compara y quédate con la mejor

- <http://www.helpmycash.com/calculador/4/comparar-dos-hipotecas/>

Calculadora: Coste total de tu hipoteca incluyendo comisiones, gastos y seguros

- <http://www.helpmycash.com/calculador/3/calcular-coste-hipoteca-seguros/>

Calculadora: ¿Te interesa pedir una carencia?

- <http://www.helpmycash.com/calculador/6/hipoteca-carencia/>

OTROS ENLACES DE INTERÉS

Guía de acceso al préstamo hipotecario del Banco de España

- http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf

Recomendaciones antes de firmar

- <http://www.bde.es/clientebanca/productos/hipotecas/contratacion/contratacion.htm>
- http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Guia%20de%20acceso%20al%20prestamo%20hipotecario/folletoGuiaHipotecaria_BDE_02.pdf

Derechos y obligaciones del hipotecado

- <http://www.bde.es/clientebanca/productos/hipotecas/derechos/derechos.htm>

Calculadora: Gastos de hipoteca y compraventa

- <http://www.actibva.com/herramientas/GastosCompraVenta.html>

Qué dice la Ley sobre la tasación

- <http://www.iuriscivilis.com/2014/03/la-tasacion-inmobiliaria-en-el-mercado.html>
- http://www.bde.es/bde/es/secciones/normativas/Regulacion_de_En/Estatal/Sociedades_de_tasacion.html