

¿Cómo funciona?

No situamos dentro de la primera de las hojas Excel: "Simulador Hipotecas"

1.- Introducir Datos: (Celdas de color amarillo)

- Fecha de última letra: fecha en la que se pagará la última letra a la promotora.
- Ahorro Actual: ahorro del que se dispone a fecha de hoy para la compra de la vivienda.
- Capacidad de Ahorro al mes: cuánto aumenta nuestra cuenta bancaria en términos medios cada mes.
- Precio Vivienda: Precio sin IVA ni gastos adicionales.
- Sueldo Neto Mes: Ingreso líquido mensual.
- Tipo de Interés Hipotecario (Diferencial): diferencial que nos aplicará el banco sobre el euribor.
- Años de Hipoteca: años en los que vamos a pagar la hipoteca.
- % a pagar a la Firma de Contrato: % sobre el "Precio de la Vivienda" que habrá que pagar a la promotora a la firma del contrato de compra-venta.
- % a pagar en mensualidades: % sobre el "Precio de la Vivienda" que habrá que pagar a la promotora hasta la Fecha de última letra.
- Gastos subrogación: % sobre la hipoteca que se pagará al banco/caja que haya financiado la construcción de la vivienda en caso de que deseemos contratar la hipoteca con otra entidad financiera. (Este gasto debería ser asumido por la promotora).
- Tipo de interés Hipoteca (Euribor): Euribor, su valor se rellena automáticamente desde la hoja excel "Evolución Euribor de la celda D4" (Aunque se puede introducir de forma manual directamente en esta hoja).

2.- Resultados:

- Fecha actual: fecha a día de hoy.
- Meses hasta entrega: meses que faltan hasta la última letra.
- Letra Hipoteca: mensualidad que habrá que pagar a la entidad financiera por la hipoteca solicitada. (Es función del Tipo de Interés Euribor+Diferencial. Hipoteca y Años Hipoteca).
- %Cuota vs Sueldo Neto: % que representa la "Letra de la Hipoteca" sobre nuestro sueldo neto. (Según los bancos/cajas no debería ser superior al 50%).
- Hipoteca: cantidad que necesitamos hipotecar para la compra de la casa.
- % Hip. Vs Precio Vivienda: % que representa la hipoteca sobre el "Precio de la Vivienda". (No debe ser superior al 80%).
- Subida Vivienda Anual: % de subida anual que debería experimentar la vivienda objeto de la compra hasta la entrega de la misma, para que el "% Hip. Vs Precio Vivienda" no fuera superior al 80%.
- Precio de Tasación Óptico: precio al que deberían tasar la vivienda el día de la compra para que el "% Hip. Vs Precio Vivienda" no fuera superior al 80%.
- Pago Total: precio total que se pagará por la vivienda, incluyendo IVA, gastos de compra-venta, constitución de hipoteca... e intereses pagados al banco/caja por el préstamo hipotecario. (Este precio puede variar, ya que en él no se recogen las posibles variaciones del euribor a lo largo de los años de existencia de la hipoteca).
- Dif. Sup Ivs Sup II: en caso de rellenar los datos del supuesto II (para otras condiciones bancarias, menos años de hipoteca...), sirve para comparar los resultados entre el Supuesto I y el II, por lo que si la celda es negativa, el supuesto I será más económico/barato que el II.

3. - Precio Total Vivienda:

- Total: se especifica el precio de la vivienda, el IVA, los gastos de compra-venta, constitución de la hipoteca... y la suma total de estas cantidades.
- Contrato: Cantidades que habrá que pagar a la firma del contrato, son función del valor que hayamos puesto en la celda "% a pagar a la Firma de Contrato".
- Mensualidades: Cantidades que habrá que pagar en mensualidades, son función del valor que hayamos puesto en la celda "% a pagar en mensualidades".
- Pago Mes a Promotor: Pago mensual que habrá que hacer al promotor hasta la última letra. (Este pago resulta de dividir la cantidad Total a pagar en mensualidades entre el número de meses que faltan hasta la fecha de la última letra).

4. - Situación Financiera:

- A la Firma del Contrato: nos muestra nuestra situación económica después de haber realizado el pago del "Contrato", si es positiva nos sobra dinero, si es negativa nos falta dinero.
- Después mensualidades: nos muestra nuestra situación económica después de haber realizado el pago de las "Mensualidades" y antes de la entrega de llaves, si es positiva nos sobra dinero, si es negativa nos falta dinero.
- Entrega de Llaves: nos muestra nuestra situación económica después de haber realizado el pago del resto de gastos necesarios para la constitución de la hipoteca (% que falte hasta el 80%, gastos de constitución de hipoteca, tasación, compra-venta, IVA restante...)
 - Es necesario que el día de la entrega de llaves el dinero de la columna "Ahorro" sea superior al de la casilla 'H18': "Gastos vs Total", ya que estos gastos no los podremos incluir dentro de la hipoteca de la casa.
 - El valor de la columna estado podrá ser negativo, ya que esta deuda podrá ser absorbida bien por el banco, si nos concede algo más del 80% del valor de la casa como hipoteca, o bien por el incremento de precio de la vivienda desde el momento en que hemos firmado el contrato hasta la entrega de llaves.

No situamos dentro de la segunda hoja Excel: "Amortización"

En esta hoja se recogen el resumen de pagos que se realizarán a la entidad financiera en concepto de hipoteca: Intereses, Principal, Mensualidad...

No situamos dentro de la segunda hoja Excel: "Evolución Euribor"

En esta hoja se recoge la evolución del euribor a lo largo de los últimos años, en la casilla D4 ó en la F2 se debe ir actualizando el valor del euribor para el correcto funcionamiento del simulador.