

todo sobre la hipoteca. conoce lo más básico

cuando pides dinero a una entidad financiera y presentas un bien inmueble como garantía, estás solicitando un préstamo hipotecario.

la entidad financiera te presta una cantidad determinada con ciertas condiciones y en función de tus ingresos

estos son los componentes del préstamo hipotecario que tienes que valorar:

-la cantidad solicitada: cuando pides un préstamo hipotecario, la entidad financiera realiza una tasación de la casa para saber su valor. generalmente una entidad financiera estará dispuesta a prestarte el 80% del valor de la casa

-el plazo de devolución: son los años que vas a tardar en devolver el dinero. los plazos más comunes son 10,15 y 20 años, pero puedes alargarlo hasta 30 años

-el tipo de interés. es una de las principales diferencias entre los préstamos hipotecarios. pueden ser fijos, variables o mixtos

-las cuotas: reflejan cuándo y cuánto pagas. puedes pagar la hipoteca cada mes, cada trimestre, semestre o como acuerdes. además las cuotas pueden ser constantes (siempre pagas la misma cantidad) o pueden variar con el tiempo (cuotas variables)

-tasa anual equivalente (tae): es lo que de verdad te va a costar el préstamo al año. se calcula con el interés anual y los gastos de la hipoteca y por lo tanto es mejor cuanto más baja. es el valor más fiable para comparar ofertas de unos bancos con otros. pero no compares nunca la tae de los préstamos hipotecarios con un tipo de interés fijo con los de interés variable. no tienen nada que ver. compara fijos con fijos y variables con variables

tipos de interés. diferencias, ventajas, inconvenientes

tipo de interés fijo: si quieres seguridad debes elegir una hipoteca con un tipo de interés fijo; así sabrás lo que vas a pagar durante toda la vida del préstamo.
inconvenientes: en este momento el tipo de interés fijo es más alto que el variable. además los plazos suelen ser más cortos

tipo de interés variable: consiste en establecer un tipo por un tiempo determinado (suele ser 6 ó 12 meses). después de ese tiempo se establece un nuevo tipo sumando una cantidad (diferencial) a un índice oficial de referencia. en este momento es el más solicitado por los españoles debido a la tendencia a la baja de los tipos de interés en los últimos años

tipo de interés mixto: es fijo los primeros años (dos, tres o hasta diez años) y el resto del tiempo es variable.

los índices de referencia. cuáles son y cómo se calculan

euribor es el índice más generalizado, válido en la zona euro. se calcula a partir de la media simple de los tipos de interés aplicados en 64 entidades financieras europeas con gran nivel de negocio. es uno de los más empleados en la actualidad

mibor: cuando el euribor no estaba generalizado, cada país tenía el suyo. en españa se llamaba mibor y todavía sigue vigente para los contratos formalizados antes del 1 de enero del 2000

irph (índice de referencia de préstamos hipotecarios): es la media ponderada de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios que hayan sido contratados o renovados en ese mes por el conjunto de bancos (irph bancos) o cajas de ahorro (irph cajas). irph ce (conjunto de entidades) es un índice que engloba los dos anteriores y por eso recoge una media más alta

ceca: es el índice fijado por la confederación española de cajas de ahorro

solicitar una hipoteca. cuatro etapas para conseguir el préstamo

- 1.- solicitud: rellenas el impreso de solicitud en la entidad financiera
- 2.- el banco o la caja encargan una tasación (que tú pagas) y hacen una comprobación en el registro; la tasación establece el valor de la vivienda; en el registro se comprueba que la vivienda está libre de cargas
- 3.- el banco revisa tu documentación, cuánto ganas, cuánto tienes ahorrado...el banco prefiere que tú puedas pagar el préstamo que quedarse con la casa y tener que subastarla. en la sección "documentos para solicitar una hipoteca" encontrarás lo que tienes que llevar:
- 4.- el banco realiza una oferta vinculante que recoge todas las condiciones económicas y cláusulas de la escritura que luego se firmará ante notario

gastos de la compra. impuestos, notario, registro

lo primero que debes solicitar es una nota simple informativa de la vivienda para confirmar que pertenece a quien dice ser el dueño y está libre de cargas (12€ aproximadamente)

impuestos:

si la vivienda es de segunda mano: impuesto de transmisiones patrimoniales, que es un 7% del valor escriturado

si la vivienda es obra nueva: iva; es el 7% del valor de la vivienda y lo pagas directamente al vendedor

impuesto de actos jurídicos documentados. este impuesto depende de las comunidades autónomas. en algunas es un tipo fijo del 0,5%. en otras, como cataluña o madrid, varía entre un 0,5% y un 1% en función del precio de la vivienda. el 1% se paga por viviendas con un valor superior a 180.000 euros

notario. las tarifas están reguladas oficialmente

registro. las tarifas están reguladas oficialmente y varían según el precio del

inmueble

si no se pacta nada en el contrato privado o si se indica que los gastos son "según ley", el vendedor pagará la plusvalía y la mayor parte de la escritura, mientras que el comprador pagará la otra parte de la escritura (copias)

gastos de la hipoteca. comisiones, impuestos, notario, registro

tasación. antes de otorgar el préstamo, la entidad financiera envía un profesional para tasar la vivienda que pagas tú

comisión de apertura: suele oscilar entre el 0,5% y el 2% de la cantidad solicitada

impuesto de actos jurídicos documentados: su cuantía depende de la comunidad autónoma. oscila entre el 0,5% y el 1%. este porcentaje se aplica a la cantidad total garantizada: el préstamo más los intereses más los costes; aproximadamente es casi el doble de la cantidad solicitada

notario: sus aranceles están fijados por real decreto

registro: hay que inscribir la hipoteca en el registro. también hay aranceles fijados por real decreto

gestoría: una vez firmada, la escritura se presenta en las oficinas de hacienda para pagar el impuesto de actos jurídicos documentados y en el registro de la propiedad. este trámite también puede realizarlo el notario, que cobrará unas tarifas independientes por esta labor de gestoría

seguro obligatorio básico de daños del hogar (popularmente llamado seguro de incendios). la ley hipotecaria nos obliga a contratar un seguro de incendios del que sea beneficiaria la entidad que nos concede la operación. habitualmente mucha gente acaba contratando un seguro multiriesgo del hogar, ya que ofrece cobertura para todo tipo de daños

documentos para solicitar una hipoteca: lo que tienes que llevar

para solicitar la hipoteca necesitas:

si eres empleado, las dos últimas declaraciones de la renta y las tres nóminas más recientes

si eres autónomo, el alta del iae, los pagos fraccionados del irpf, las declaraciones trimestrales del iva de los dos últimos años y la declaración del impuesto de sociedades, si tienes que liquidarlo

declaración del impuesto sobre el patrimonio, si se tiene

título de propiedad de los vendedores (contrato de compraventa, señal o arras, declaración de obra nueva...)

datos personales: dni, pasaporte o tarjeta de residencia

justificación del régimen económico del matrimonio (sentencia judicial de divorcio, capitulaciones...)

copia de la escritura de propiedad de la vivienda inscrita en el registro de la propiedad

tasación de la vivienda

comprobante del registro: documento expedido por el registro de la propiedad inmobiliaria en el que consta que el inmueble está libre de cargas

seguros: desde el más básico al más completo

es obligatorio a la hora de solicitar una hipoteca tener el seguro básico de daños del hogar (popularmente llamado seguro de incendios)

conviene ampliar ese seguro con uno multiriesgo que ofrece una cobertura mucho más amplia, ya que incluye los daños sufridos por el inmueble (continente) y por las cosas que contenga (contenido). este seguro cubre desde los daños producidos por una inundación, roturas de cristales, un incendio o un robo, entre otros

la prima de este seguro varía en función de lo que se quiera asegurar. por ejemplo, para un continente (la casa) de 60.100 € y un contenido (los objetos dentro de la casa) de 24.040 €, la prima anual puede ser de unos 132€

el asegurado debe valorar el contenido del inmueble calculando cuánto costaría reponer, en el caso de que se dañen, todos los objetos que tiene. es recomendable contar con un apartado especial para los bienes de mucho valor, como joyas, cuadros o abrigos de piel

la póliza puede ser indemnizatoria (que costea el daño) o reparatoria (que repara el daño)

normalmente el asegurado elige la reparatoria y las compañías envían al profesional que sea necesario: fontanero, electricista etc.

los bancos suelen tener su propia compañía aseguradora, pero el cliente puede realizar el seguro con la empresa que quiera, siempre que esté autorizada para cubrir la póliza en cuestión

desde el 6 de mayo de 2000 es obligatorio que los promotores de viviendas nuevas tengan un seguro llamado "seguro decenal de daños en la edificación", que no se puede anular aunque tenga siniestros. esto quiere decir que, al contrario de lo que ocurre con los coches, por más siniestros que tenga esa edificación durante los diez años que dura el contrato, la póliza sigue cubriendo todos los daños asegurados

si solicitas una hipoteca, la entidad financiera te podrá hacer un seguro de vida que cubra, en caso de invalidez o fallecimiento, el importe del préstamo hipotecario. también hay un seguro para el caso que te quedes sin trabajo. en esta situación la entidad financiera se haría cargo de pagar las cuotas

cambiar o cancelar una hipoteca. no te conformes si no estás contento

si no estás contento con las condiciones de tu préstamo hipotecario, tienes varias alternativas. no creas que la hipoteca es una cárcel de la que no puedes escapar.

-puedes negociar mejores condiciones con la entidad financiera donde tienes el préstamo. esta posibilidad se llama novación. si consigues reducir el tipo de interés fijo o el diferencial de un tipo de interés variable, no es necesaria una escritura pública. pero si vas a hacer un cambio más radical, como pasar el préstamo de un interés fijo a variable o viceversa, entonces necesitas hacer una escritura de novación y tendrás que pagar gastos de notario, registro y gestoría. no se paga el

impuesto de actos jurídicos documentados

-si tu banco o caja de ahorros no está dispuesto a mejorar tus condiciones y encuentras otra entidad que te ofrece mejor tipo de interés, puedes realizar una subrogación. consiste en pasar tu préstamo hipotecario de una entidad a otra, sin modificar la cantidad del préstamo ni el plazo. tendrás que pagar una comisión por cancelación a la entidad que dejas y, según lo que pactes, una comisión de apertura al nuevo banco o caja. también hay gastos de notario, registro y gestoría. tampoco en este caso tienes que pagar el impuesto de actos jurídicos documentados

-también puedes pagar de una vez el préstamo hipotecario antes que se cumpla el plazo fijado para la devolución. la comisión será la que esté incluida en la escritura de la hipoteca. en los préstamos a interés variable son un 1% como máximo

ventajas fiscales. ahorra con la compra de una casa

aunque es verdad que comprar una casa exige un desembolso mayor que alquilar, te puedes aprovechar de los beneficios fiscales que el alquiler no tiene. así, aunque pagues un poco más al mes por una hipoteca, al final del año te compensará porque parte de ese dinero se puede desgravar

puedes deducir cada año en tu declaración y bajo el concepto de "deducción de la cuota íntegra", el 15% de lo que hayas invertido en la adquisición o rehabilitación de la vivienda, aunque tienes un límite de 9.015 €, en esta cantidad puedes incluir gastos adicionales como notaría, registro o impuestos indirectos. si has pedido una hipoteca, también son deducibles la amortización del principal, los intereses y los demás gastos ocasionados por el préstamo

recuerda que la deducción ya no depende del nivel de ingresos que tengas y que los porcentajes y los límites que has visto no se duplican si presentas un declaración conjunta

hipotecas a medida. casos que se salen de la norma

piensa en lo que necesitas y visita varias entidades financieras para ver quién está dispuesto a ofrecerte algo que te interese. estos son algunos casos de hipotecas que se salen un poco de lo común

-importe de la hipoteca superior al 80%: aunque lo habitual es que la entidad financiera cubra el 80% del precio de la vivienda, hay casos que puedes conseguir el 100% o incluso el 120%, por ejemplo para pagar no solo la casa, sino también gastos iniciales de instalación o la rehabilitación. tendrás que preguntar en distintas entidades financieras y ellas valorarán tus ingresos. conseguir el 100% o el 120% supondrá que otras condiciones del préstamo serán seguramente más duras ¿te interesa?

-hipoteca en una moneda distinta: lo habitual es que los préstamos hipotecarios se soliciten en la moneda del país, en este caso en euros, pero en ocasiones puede resultar interesante hacerlo en otra divisa. en estos casos lo único que cambia es la divisa de la operación

sin embargo debes tener en cuenta que el coste de la operación puede aumentar en función de la evolución del tipo de interés. lo habitual es que se formalicen a interés variable tomando como referencia el libor (mercado de divisas londinense), y del tipo de cambio de nuestra divisa natural con respecto a la divisa en la que debemos realizar los pagos. por ello no es un tipo de operación aconsejable para una persona

que desconozca el funcionamiento del mercado de divisas

-préstamo hipotecario de cuota constante. es un préstamo a interés variable, pero se asemeja a los préstamos a tipo fijo en la medida en que siempre pagas la misma cuota. si suben los tipos de interés entonces el plazo se amplía para que la cuota permanezca igual

-también es posible conseguir un préstamo hipotecario para una vivienda que está en construcción o si quieres cambiar de casa y aún no has vendido la tuya. infórmate

cuota mensual hipoteca

la cuota refleja cuándo y cuánto pagas. lo habitual es que sean cuotas mensuales, aunque hay algún caso en que son trimestrales o semestrales, si llegas a ese acuerdo con la entidad financiera. la cuota incluye un interés que te cobra el banco y otro que es la devolución del capital que te han prestado

lo aconsejable es no destinar más del 30% o 35% del sueldo mensual para pagar la cuota del préstamo

existe la posibilidad de incluir un periodo de carencia al principio de la vida del préstamo. eso quiere decir que solamente se pagan intereses y no capital principal. en este caso en concreto, las cuotas mensuales serían más bajas mientras durara ese periodo de carencia

gastos de la compra

los gastos incluyen los derivados de la propia compra de la vivienda además de los gastos producidos por la formalización de la hipoteca. el porcentaje exacto depende de la comunidad autónoma, pero suele ser en torno a un 10%. si además piensas hacer reforma o comprar muebles, el porcentaje de gastos será mayor

-en concreto los gastos por la compra de la vivienda son:

impuestos:

si la vivienda es de segunda mano: 7% impuesto de transmisiones patrimoniales
si la vivienda es obra nueva: 7% iva

impuesto de actos jurídicos documentados. este impuesto depende de las comunidades autónomas. en algunas es un tipo fijo del 0,5%. en otras, como cataluña o madrid, varía entre un 0,5% y un 1% en función del precio de la vivienda. el 1% se paga por viviendas con un valor superior a 180.000 euros

notario. las tarifas están reguladas oficialmente

registro. las tarifas están reguladas oficialmente

-gastos de la hipoteca:

tasación. la entidad financiera necesita una tasación de la vivienda. este gasto corre a tu cargo

comisión de apertura: suele oscilar entre el 0,5% y el 2% de la cantidad solicitada

impuesto de actos jurídicos documentados: su cuantía depende de la comunidad autónoma. oscila entre el 0,5% y el 1%. este porcentaje se aplica a la cantidad total garantizada: el préstamo más los intereses más los costes; aproximadamente es casi el doble de la cantidad solicitada

notario: sus aranceles están fijados por real decreto

registro: también hay aranceles fijados por real decreto

gestoría: las tarifas varían en función de la gestoría

importe a financiar

en este importe no solamente está incluido el dinero que te falta para comprar la casa y que por lo tanto necesitas solicitar al banco; además debes tener en cuenta los gastos que tendrás cuando formalices la hipoteca

así que la cifra que aparece es la suma de la hipoteca más los gastos y menos los ahorros con los que cuentas

plazo de la hipoteca

son los años que vas a tardar en devolver el dinero. los plazos más comunes son 10,15 y 20 años, aunque últimamente también cada vez es más común un plazo de 30 años

¿qué consecuencias tiene el plazo en tu bolsillo? cuanto más alargas el plazo las cuotas mensuales son más pequeñas, aunque está claro que entonces estarás más años pagando el préstamo

precio de la vivienda

puedes comprar una vivienda que tenga este precio. para calcular esta cantidad hemos tenido en cuenta tus ahorros iniciales y la cuota que puedes pagar al mes

si introduces directamente el precio de la casa que te gustaría comprar, fíjate bien en la cantidad que aparece en la cuota mensual. no es aconsejable que la cuota sea superior al 35% de tu sueldo mensual líquido

tipo de interés

si pides un préstamo con un tipo de interés variable quiere decir que durante un tiempo corto (6 ó 12 meses) fijas un tipo de interés en concreto, pero después de ese tiempo te aplicarán un índice de referencia oficial al que se suma un porcentaje. te interesa que ese porcentaje sea lo más bajo posible para el caso de que suba el índice de referencia

uno de los índices más generalizados es el euribor que es el índice de referencia válido en la zona euro. se calcula a partir de la media simple de los tipos de interés aplicados en 64 entidades financieras europeas con gran nivel de negocio

tus ahorros iniciales

piensa cuánto dinero tienes ahorrado para invertirlo en tu nueva casa. tienes que tener en cuenta que los bancos no suelen dar más del 80% del valor de la casa. (eso es lo más habitual, aunque por supuesto si necesitas más dinero puedes

intentar negociarlo con varias entidades bancarias)

en cualquier caso, en el supuesto de que el banco solo aporte el 80% eso significa que el 20% restante lo tienes que poner tú. pero ahí no se acaba lo que tienen que cubrir tus ahorros

primero están los gastos de la propia compra y de la formalización de la hipoteca, pero además debes tener en cuenta otros gastos relacionados con el cambio de casa como la mudanza, las reformas, y otros gastos que aunque parezcan pequeños se van sumando, como la compra de muebles o el alta de los contratos de luz, agua, gas etc