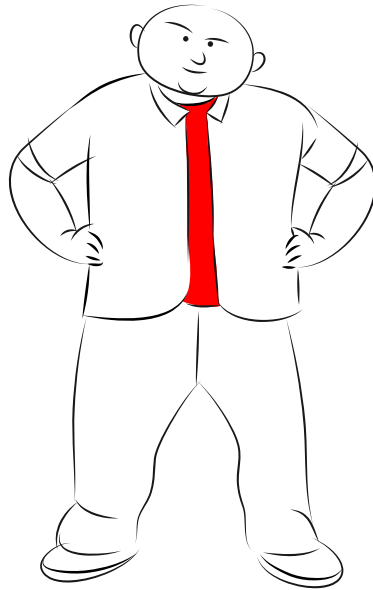


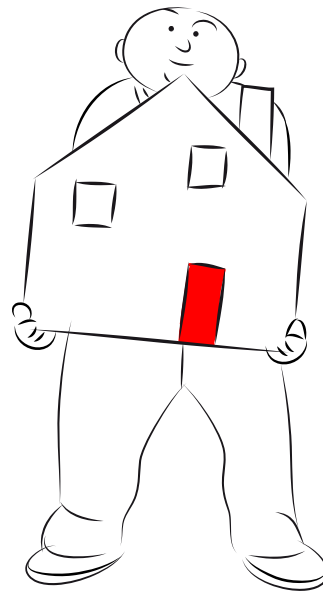
# FINANZAS

## PARA MORTALES



Presenta

# *Tú y tu primera hipoteca*



FINANZAS PARA MORTALES

## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

Comprar una casa es una de las decisiones más importantes que vas a tomar en la vida (al menos en el ámbito financiero).



Generalmente, exige desembolsar elevadas cantidades de dinero por lo que lo normal es solicitar una hipoteca.

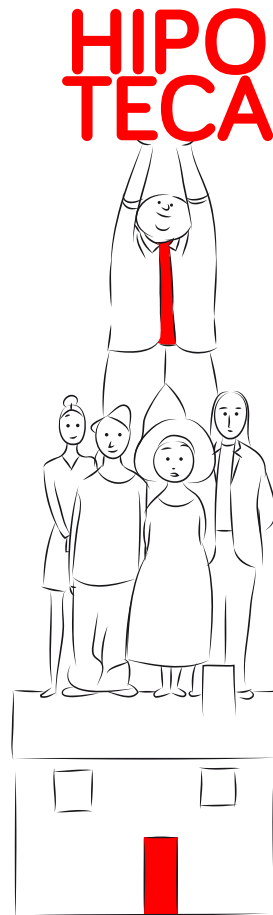
## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

Una hipoteca es un préstamo que realiza una entidad financiera para adquirir una vivienda —u otros inmuebles— y que tiene como garantía real el propio inmueble.



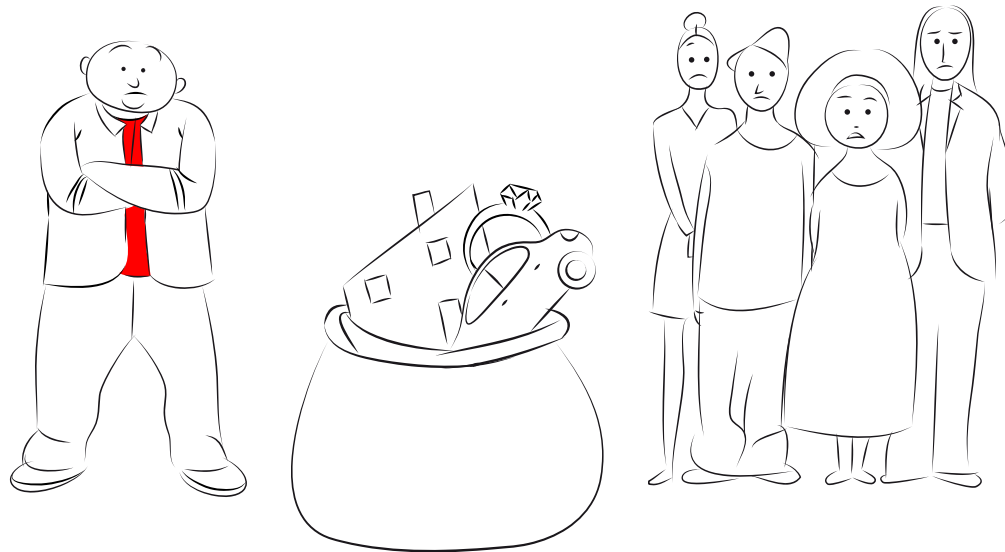
## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

Ten en cuenta que en España las hipotecas son préstamos personales con garantía hipotecaria, es decir, del préstamo responderéis, primero, los titulares y avalistas, si los hubiera. Y adicionalmente el bien hipotecado.



## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

La responsabilidad personal del titular o titulares hace más necesario que el importe del préstamo sea coherente con tus ingresos. En caso de impago, los titulares, y avalistas si los hubiera, responderéis con todos vuestros bienes actuales y futuros. Y la entidad ejercerá normalmente esta opción cuando la venta, o adjudicación en subasta, del inmueble hipotecado no cubra el importe impagado pendiente. O antes, si lo cree más conveniente.



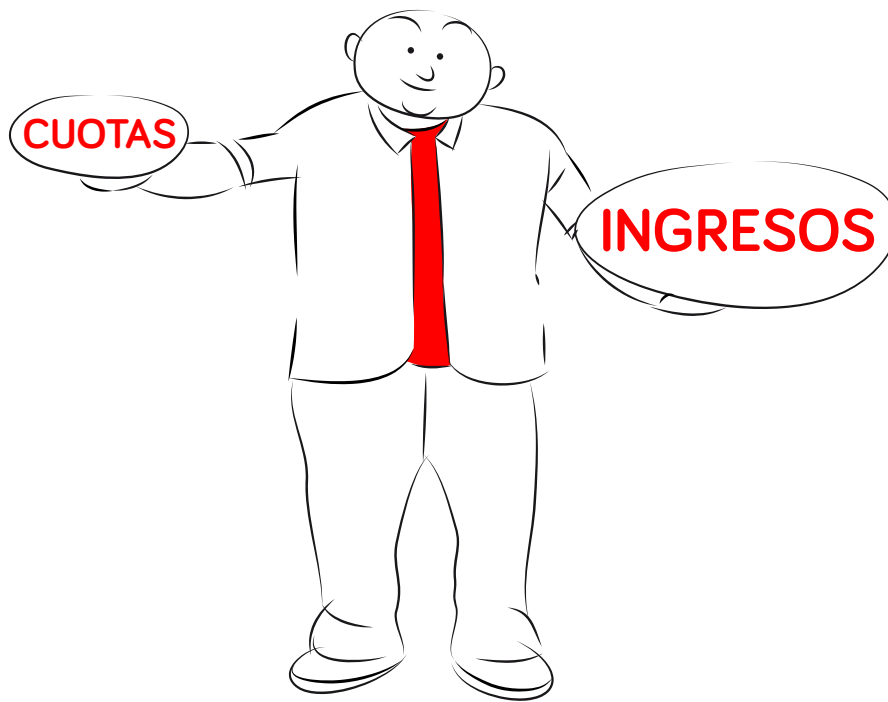
## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

Por estas circunstancias, las hipotecas suelen ser más altas en porcentaje sobre el valor del inmueble —hasta el 80%— y mucho más baratas que los créditos normales a particulares y a empresas.



## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

Es muy importante que, antes de solicitar una hipoteca, analices tu capacidad financiera, la actual y la futura. Piensa que lo prudente es que tu capacidad para pagar las cuotas que resulten esté garantizada, al menos, durante los primeros años.



Ten en cuenta que los precios de los inmuebles pueden ir a la baja y que si tuvieras que vender tu casa más barata de lo que la compraste, podrías no tener capacidad financiera para cubrir la deuda pendiente.



## ELEMENTOS IMPORTANTES EN UNA HIPOTECA

### IMPORTE

Es la cantidad de dinero que el banco te presta.

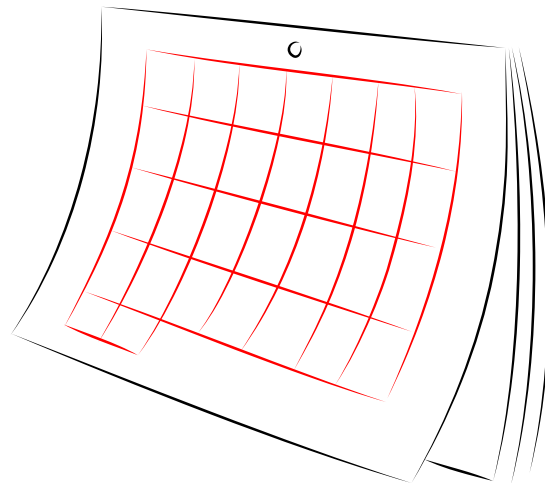
No suele ser superior al 80% del valor real de compra del inmueble.

Algunas entidades admiten porcentajes más altos aunque esta es una práctica muy poco prudente para ambas partes.



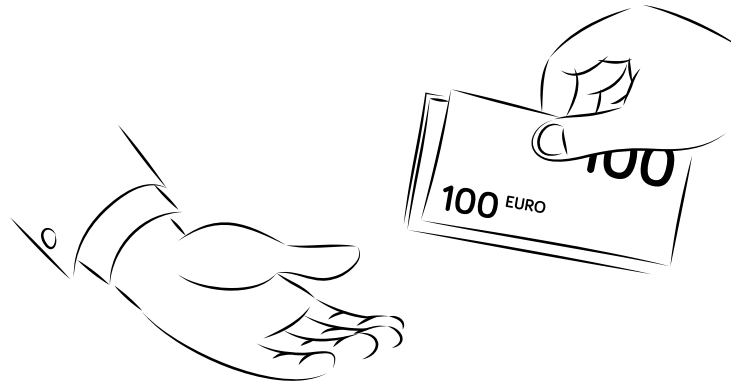
## PLAZO DE AMORTIZACIÓN

Es el tiempo total acordado para devolver el préstamo al banco. El plazo puede variar en función de la cuantía de las cuotas, aunque no suele exceder de los 30 años.



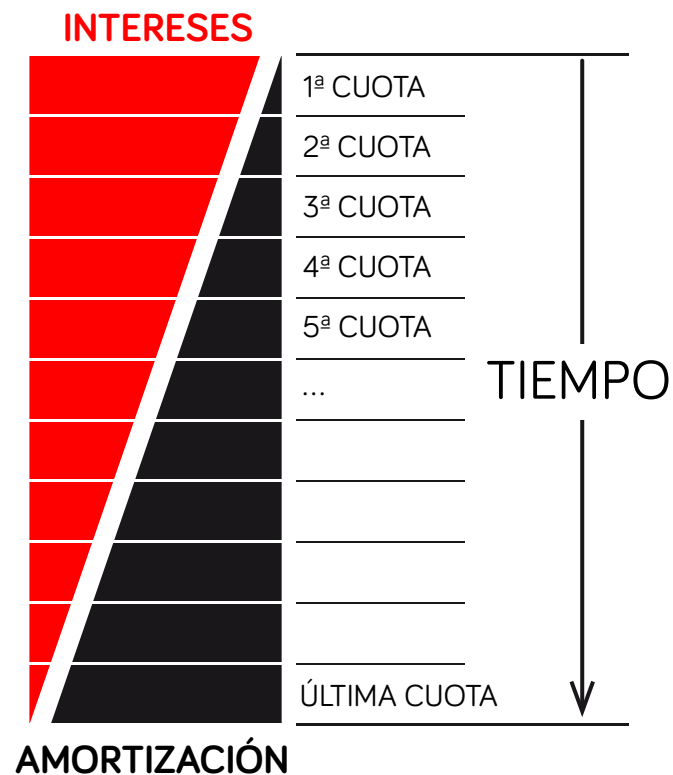
## CUOTA

Es el dinero que deberás pagar a la entidad financiera cada mes. La cuota se compone de dos partes: con una de ellas pagarás los intereses del préstamo, y con la otra irás disminuyendo el dinero prestado.



## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

Durante los primeros años del préstamo, la mayor parte de la cuota se dedicará a pagar intereses mientras que la parte dedicada a reducir lo que debes será muy pequeña. Tenlo en cuenta porque esto representará un riesgo si tuvieras que vender el inmueble.



## INTERÉS

Es el porcentaje que debes pagar al banco por el préstamo del dinero.  
Existen distintos tipos de interés:



### Fijo

cuando se aplica siempre el mismo interés, de modo que la cuota mensual será siempre la misma hasta la finalización del préstamo.

### Variable

cuando se utiliza un índice de referencia, generalmente el Euribor, al que se suma un diferencial, de modo que el interés final será de un porcentaje + Euribor (o el índice de

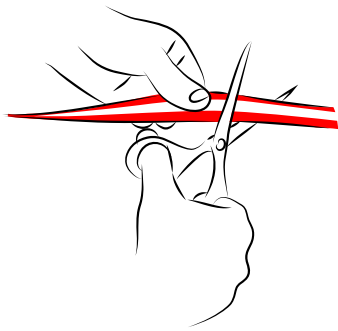
referencia utilizado). Este índice suele revisarse cada 6 o 12 meses, por lo que las cuotas de la hipoteca pueden aumentar o disminuir en función del índice de referencia.

### Mixto

cuando se combinan ambos tipos de interés. Generalmente, se acuerda un primer periodo con un interés fijo y después, para el resto de los años, un interés variable.

## COMISIONES

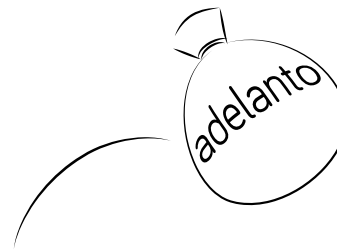
Son cobros que realiza el banco, además de los intereses. Estas son las comisiones más comunes (aunque te las aplicarán o no en función del acuerdo que alcances con el banco):



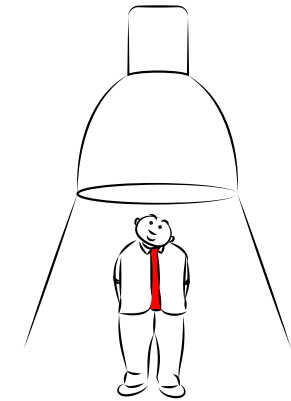
**Comisión de apertura,** que se aplica en el momento de iniciar la operación.



**Comisión de cancelación,** que se aplica en caso de querer cancelar la totalidad del préstamo antes del plazo establecido en el contrato.



**Comisión de amortización,** que se aplica cuando se adelanta o anticipa alguna cantidad del dinero que se debe.



**Comisión de estudio,** que cobran algunos bancos por realizar el estudio de riesgos (aun cuando no se formalice el préstamo).

## ¿CUÁNDO NOS INTERESA SOLICITAR UNA HIPOTECA Y CÓMO HACERLO?

1

Lo primero que tienes que preguntarte antes de solicitar una hipoteca es si verdaderamente te interesa comprar ese inmueble, ahora y a ese precio. La compra debe ser adecuada a tus circunstancias actuales y a las circunstancias que prevés a medio y largo plazo: ingresos, situación familiar, estabilidad en el trabajo y en el domicilio, etc. Y, naturalmente debes tener muy en cuenta el precio y las posibilidades de venta del inmueble (actuales y previsibles).

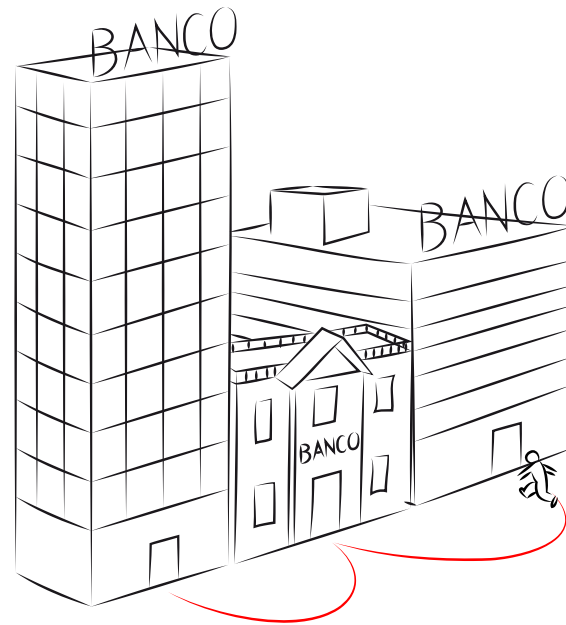


Puedes consultar con personas más expertas y, en cualquier caso, al propio banco: son los mismos factores que ellos van a estudiar para concederte el préstamo; y, además, ese es parte de su oficio: aconsejar al cliente igual que un médico diagnostica un tratamiento a la medida de cada paciente.

## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

### 2

Una vez pensada, consultada y decidida la idea de solicitar una hipoteca, es conveniente que valores distintas opciones. Consulta, al menos, tres entidades financieras, entre ellas la entidad de la que eres cliente, pues conoce tu forma de funcionar, lo que facilita que pueda aconsejarte y ayudarte a decidir mejor y antes.





## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

### 3

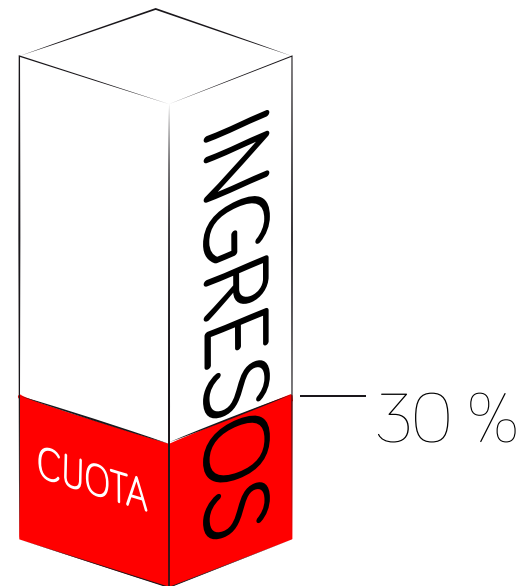
Es importante que des una buena entrada, para lo que deberás contar con ahorros. Esto disminuirá los riesgos en caso de cambios negativos de tus circunstancias o de la economía. La entrada servirá también para dar idea a la entidad de tu capacidad de ahorro y de tu carácter prudente. Con una buena entrada reducirás los intereses a pagar porque el importe del préstamo y el plazo podrán ser más cortos.



## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

### 4

Al hacer tus cálculos recuerda que la cuota mensual no debería superar el 30% de tus ingresos netos —o de la renta disponible, si tienes otras deudas o gastos extraordinarios—. Si no es así, las entidades financieras no se arriesgarán a concederte el préstamo. Y si te lo conceden, correrás el riesgo de convertirte en moroso en un momento dado. Y esto no es bueno ni para el banco ni para ti.



## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

### 5

Si la hipoteca tiene la titularidad compartida, es decir, cuenta con dos o más personas como titulares o avalistas, el riesgo es menor porque es menos probable que los titulares se queden sin ingresos a la vez. El banco valorará también tu estabilidad laboral así como la empresa y el sector en el que trabajas. Tendrá en cuenta además el tipo de relación o vínculo entre los titulares.



## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

### 6

Si algún familiar o amigo figura como avalista es más fácil que la entidad financiera acceda a concederte el préstamo. Pero no es imprescindible. Si tienes que recurrir a avalistas distintos de los titulares del inmueble es mejor que no solicites el préstamo y que el posible avalista te preste directamente el dinero si lo tiene o que se lo presten a él.



Ten en cuenta que si se producen impagos de los plazos del préstamo pueden ocasionarse problemas graves a los avalistas. Lamentablemente, los avalistas no siempre conocen el alcance de su compromiso y responsabilidad.

## CONSEJOS ÚTILES

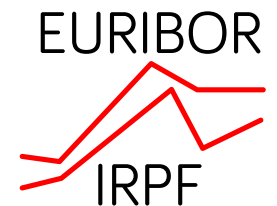
1



Recuerda que la cuota mensual de tu hipoteca no debería superar el 30% de tus ingresos. De no ser así, tendrás que apretarte demasiado el cinturón y podrías no disponer de dinero para imprevistos. En cualquier caso, este porcentaje es orientativo por lo que dependerá de tu situación familiar, el importe de tus ingresos totales y su continuidad, etc.

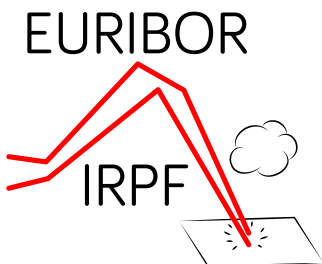
2

Conoce la cotización más alta que haya alcanzado el índice de referencia antes de tomar tu decisión, y calcula si serías capaz de pagarlo en el peor de los casos. El banco te puede hacer algunos supuestos. Aunque generalmente el indicador de referencia suele ser el Euribor, algunas entidades financieras trabajan con otros indicadores como el IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios).



3

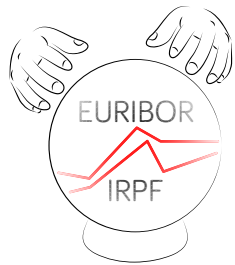
Pregunta si existen cláusulas “suelo” en caso de que bajen los índices. Y si te interesa hacer un seguro contra la fluctuación de intereses y cuáles son sus características.



# FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

## CONSEJOS ÚTILES

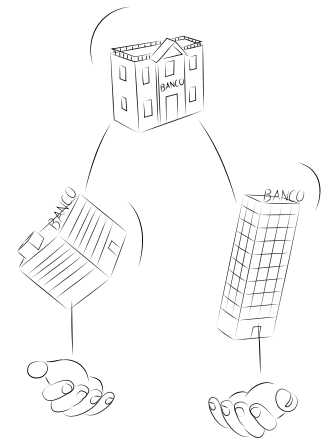
4



Es imposible predecir la evolución de los tipos de referencia, y menos a tan largo plazo. Por ello, intenta conseguir tipos fijos si están baratos o busca la hipoteca que aplique menor diferencial sobre el índice. Y ajusta los plazos para pagarlo: alargar demasiado el tiempo supone pagar intereses durante más años. En cualquier caso, ten en cuenta que puedes traspasar la hipoteca a otra entidad que te la dé más barata cuando tú quieras (pagando la comisión de cancelación si no has podido evitarla). Tu banco no podrá obligarte a cancelar anticipadamente el préstamo aunque tu hipoteca esté más barata que lo que le cuesta marginalmente el dinero —esto suele ocurrir cuando los tipos de referencia, normalmente el Euribor, están bajos—, o aunque tu préstamo sea a tipo fijo y suban los tipos en el mercado.

5

Intenta pagar y comprometer las menores comisiones posibles. Compara entidades. Y debes conocer si existen otros productos vinculados al contratar la hipoteca; por ejemplo, seguro de vida, plan de pensiones o seguro de desempleo. En algunos casos se trata de productos “obligatorios”.

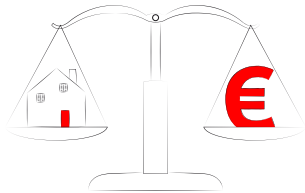


# FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

## CONSEJOS ÚTILES

6

En caso de que sea necesario realizar una tasación del inmueble, los gastos derivados de la tasación correrán siempre de tu parte, aun cuando la hipoteca finalmente no se formalice.



7

Lee bien el contrato, con calma y analizando aquellas cuestiones que te parezcan dudosas. Se trata de un contrato para muchos años, por lo que conviene que estés seguro del compromiso que adquieres. Consulta con un experto si tienes dudas.



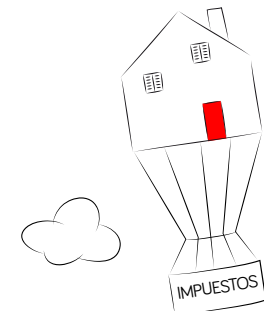
8

Reserva entre un 10% y un 12% del importe total de la compra para gastos de notaría, registro y gestoría. Esta cantidad junto con el pago inicial que debes hacer supone tener ahorrado entre el 20-30% del precio total de la vivienda antes de solicitar la hipoteca.



9

No olvides que la compra de una vivienda exige el pago de los impuestos correspondientes. Debes contar con el pago del IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, que suele suponer el 1% del importe escriturado) y del IVA, en caso de que se trate de una vivienda nueva.



## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

### CONSEJOS ÚTILES



**10**

Para cancelar formalmente y por completo una hipoteca es necesario no solo devolver la totalidad del préstamo, sino hacerlo constar en el Registro de la Propiedad; si no es así, la hipoteca constará como “viva”.

**11**

Negocia siempre con tu banco tanto las comisiones como los intereses; siempre es posible conseguir alguna mejora.





## FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

### PON A PRUEBA LO QUE SABES

Sonia está pensando en comprarse un piso pequeño cerca de su trabajo. Ha mirado varios, pero hay uno que le encanta. Se trata de un apartamento nuevo, con un dormitorio y garaje, y cuesta 100.000 euros. Necesita solicitar una hipoteca y ha acudido a tres entidades bancarias para conocer las condiciones que le ofrecen con interés fijo:

	Índice de referencia	Diferencial
Entidad A	3%	2%
Entidad B	4%	1%
Entidad C	5%	0,5%

Solo con estos datos, **¿qué consejo le darías a Sonia?**

- a** Siempre es mejor disponer de un diferencial bajo, por lo que Sonia debería elegir la entidad C.
- b** Le aconsejaría que eligiera la entidad A porque marca un índice de referencia inferior.
- c** Podría elegir la entidad A o B, pues ambas ofrecen similares condiciones.

Sonia está revisando su presupuesto. Tras comprobar sus gastos mensuales, considera que puede hacer frente a una cuota mensual de 500 euros. Sabiendo que el sueldo de Sonia es de 1.150 euros, **¿qué consejo le darías?**

- a** Debe animarse con la hipoteca. Puede pagar 500 euros y todavía le queda dinero para otros gastos.
- b** Sería conveniente que redujera la cuota a pagar, inferior a 400 euros.
- c** El sueldo de Sonia es muy pequeño para solicitar una hipoteca.

# FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

## PON A PRUEBA LO QUE SABES

Sonia sabe que no le van a conceder el 100% del valor de la vivienda sino que puede obtener el 80% de su valor en la financiación. Teniendo en cuenta todos los gastos asociados a la compraventa, **¿de qué cantidad de dinero debe disponer Sonia antes de firmar la hipoteca?**

- a) Debería tener ahorrados 30.000 euros antes de la firma de la hipoteca.
- b) Dado que la entidad financia el 80%, debería tener ahorrados 20.000 euros.
- c) Es suficiente con que disponga inicialmente de 15.000 euros.

## SOLUCIONES

- 1
- a. Falso. Si el índice de referencia es muy alto o puede oscilar mucho, el diferencial no contribuye a bajar las cuotas.
  - b. Falso. Aunque el índice de referencia sea más bajo, hay que valorar también el diferencial y las posibles oscilaciones del índice en caso de que exista interés variable.
  - c. Verdadero. Pues se trata de un préstamo a interés fijo.
- 2
- a. Falso. Pagando 500 euros de cuota está dedicando más del 40% de su sueldo al pago de la hipoteca.
  - b. Verdadero. Es recomendable no dedicar más del 35% de los ingresos a la cuota de la hipoteca.
  - c. Falso. Se trata de ajustar la cuota y los plazos en función de cada sueldo.
- 3
- a. Verdadero. Es recomendable tener ahorrado cerca del 30% del valor de la vivienda.
  - b. Falso. Pues debe contarse también con los gastos derivados de la notaría y registro, además de impuestos.
  - c. Falso. Debería tener ahorrado al menos 30.000 euros para poder pagar los gastos de notaría y registro, además de los impuestos, junto con la cantidad inicial que debe pagar no financiada por la entidad.

FINANZAS PARA MORTALES *Tú y tu primera hipoteca*

## PARA SABER MÁS

Guía de acceso al préstamo hipotecario. Banco de España

Guía de préstamos hipotecarios. Asociación Hipotecaria Española

Instituto Nacional del Consumo

DESARROLLO PEDAGÓGICO:  
Fundación Sociedad y Educación

DISEÑO:  
KEN