

Todo lo que deberías saber
sobre tu **HIPOTECA**
antes de Contratarla.

Edita



**Consejo de la Juventud
de Castilla y León**

Avda Irún 5 bajo - 47007 VALLADOLID

Tlf: 983 228516

emancipate@jcyl.es

<http://www.jcyl.es>

Colabora



**Junta de
Castilla y León**

juventud
castilla y león

¿QUÉ ES UNA HIPOTECA?

- Un **préstamo** que se concede para **comprar una vivienda** cuya garantía de pago es la propia vivienda.
- Es una **forma de garantizar el pago de la deuda al banco**.
- Si no pagamos, podrá subastar la casa y cobrar la deuda.

¿ME LA DARÍAN A MÍ?

- **Los bancos y cajas se fijan principalmente en tres cosas:**
 - Que el **porcentaje de financiación** sobre el coste de la casa **no supere el 70%-80%** de su precio.
 - Que el porcentaje que supondrá **la cuota mensual del préstamo sobre los ingresos totales de la/las personas solicitantes no supere el 40%-50%** de los mismos.
 - **¿Tienes aval?** Entonces te lo concederán sin condiciones.
 - **Aval:** Garantía de una 3ª persona ante el impago de la hipoteca. Si no pagas tu hipoteca, la persona que te ha avalado deberá pagarla, o responder con su casa u otros bienes.

¿CUBREN TODO EL PRECIO DE LA COMPRA?

Normalmente, cubren entre el 70% y el 80% del precio de tasación de la casa (puede ser distinto que el precio de compra).

- **En ocasiones conceden el 100%. del precio de tasación.**
 - Ej., yo puedo haber comprado una casa por 100.000 € y que el precio de tasación sea de 150.000 €, o que sea tasada en 75.000 €.
- **Los gastos de tasación** correrán a tu cargo, con independencia de que se formalice o no el crédito.



¿PRODUCE MUCHOS GASTOS CONTRATARLA?

- Los gastos **de escrituración** de la compra de la casa.
- **Los propios del crédito** hipotecario.
- Los **impuestos**.
- **La suma de estos 3 conceptos puede llegar al 10 % del precio de la vivienda.** Es aconsejable tenerlo ahorrado.
- El día de la escritura deberás realizar una **provisión de fondos** a la gestoría que se encargará de los trámites administrativos (notaría, gestoría, impuestos, etc.).
 - Una vez abonados suele quedar algún remanente; la entidad ingresará en tu cuenta el importe de la liquidación.

Gastos inherentes a la operación

- **Tasación:** (aunque no se contrate).
- **Registro:** por la información sobre la vivienda a comprar y al registrar en este organismo las escrituras de la hipoteca.
- **Notario:** el que certifica la operación. Tiene la obligación de recordar al cliente las cláusulas financieras del préstamo.
- **Gestoría:** se encarga de los trámites administrativos: registro, pago impuestos... Por esto es necesaria la provisión de fondos.
- **Gastos bancarios:** comisión de apertura del préstamo.
- **Seguros:**
 - Seguro **multiriesgo del hogar**.
 - Seguro **de vida o amortización del préstamo:** cubre el riesgo de muerte o invalidez permanente del titular del préstamo. Si esto ocurre, la familia no tendría que hacerse cargo de la deuda, ya que el seguro se encargaría de devolver a la entidad financiera lo que quede por pagar del préstamo.



¿CUÁNTO TENGO QUE PAGAR AL MES?

- La cantidad de dinero prestada por la entidad es el capital. **El capital prestado más los intereses correspondientes** es lo que se debe pagar en el plazo previsto.
- **La cuota mensual depende de tres factores:**
 - El importe del préstamo.
 - El tipo de interés.
 - El plazo de amortización.
- **A mayor plazo, menor cuota.**
- Lo que debes buscar es la comodidad en el pago pero sin el error de alargar el plazo más allá de lo necesario.

Aquí debajo desglosaremos estos conceptos:



EL PLAZO DE AMORTIZACIÓN

- **Es el tiempo que se fija para la devolución del préstamo** de la hipoteca (capital más intereses).
- Es el tiempo que se tardaría en pagar la hipoteca completa.
- Suele variar **entre 15 y 35 años**.
- **La amortización es el pago del capital pendiente** que se hace en cada cuota (normalmente las cuotas son mensuales).
- **Alargar el plazo** supone pagar intereses más años y estrecharlo en exceso puede implicar una gran carga.
- **Amortización anticipada:** devolución total o parcial de un préstamo antes de la fecha pactada. Generalmente lleva asociada una comisión.
 - Ejemplo: Si pagas 400 € mes de cuota, y ganas 6.000 € en la lotería, puedes dedicarlos a quitar parte de tu hipoteca haciendo una **amortización parcial anticipada**. Reducirías los intereses totales a pagar. Si te tocan 600.000 € podrás pagarla por completo y hacer una **amortización total anticipada en plazo**.



¿A QUÉ PLAZO DEBO PEDIRLO?

- **Entre 20 y 30 años es lo más habitual** en estos momentos.
- Si se alarga el plazo se reduce la cuota mensual.
- **No aconsejamos más de 30 años**, por los intereses elevados.
- **Lo ideal es pagar la hipoteca lo antes posible**; así pagarás menos intereses, pero siempre con una cuota que te permita vivir con holgura.
- También **es interesante ir haciendo amortizaciones parciales** según vas ahorrando.



LA CUOTA

- **Es la cantidad que se paga periódicamente** y que en el plazo previsto **lleva a devolver el capital inicial** (la cantidad de hipoteca concedida), más los intereses.
- **Cada cuota mensual se divide en dos partes:**
 - Una va a pagar los intereses del préstamo.
 - La otra va a disminuir el dinero que debemos (amortización). Los primeros años, la mayor parte de la cuota que se paga son intereses.
- **Desde este punto de vista se puede distinguir entre:**
 - **Cuota constante:** consiste en que el importe de los intereses se va reduciendo en una cuantía proporcional a la amortización del capital (dinero que debemos). Es la más frecuente.
 - **Cuota creciente:** la cuota va aumentando cada año un porcentaje prefijado.
 - Se paga menos al principio.
 - La carga aumenta en el futuro.
 - En total se pagan más intereses.
 - **Cuota decreciente:** se amortiza siempre igual cantidad de capital.
 - Los intereses se van reduciendo progresivamente pero al principio se paga más.
 - El total a pagar va descendiendo.

- **Diferentes tipos de cuotas según la periodicidad de pago:**
 - Cuotas mensuales.
 - Cuotas trimestrales.
 - Cuotas semestrales.

TIPOS DE PRÉSTAMO SEGÚN LOS TIPOS DE INTERÉS

¿Qué es el tipo de interés?

- Es el **precio del capital prestado**.
Es el porcentaje que se aplica al capital pendiente de pago para calcular los intereses que se deben pagar, que forman parte de la cuota.
- **El precio al que te cobran el capital** que te prestan es un % formado por el INDICE DE REFERENCIA (generalmente Euribor)+MARGEN O DIFERENCIAL (de 0,25% a 1,5%).
- **Este margen dependerá** del perfil económico del cliente, o de su capacidad de negociación.

¿Qué son los índices de referencia?

- Son **porcentajes que se aplican** a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable **a la hora de revisar y actualizar su interés**.
Van variando a lo largo de toda la vida del préstamo.
- **Son unos índices objetivos**, que mensualmente elabora el Banco de España.
- **El más común es el Euribor**, pero aunque hay otros índices de referencia como son el MIBOR, CECA o el IRPH, aquí hablaremos siempre de Euribor para no confundirnos.
 - **El Euribor**
 - Es un índice de referencia que indica el **tipo de interés** promedio al que las entidades financieras se prestan **dinero** entre ellas.
 - Dicho valor es actualmente del 1,504%, pero varía diariamente.

El margen o diferencial

- **Es la cantidad que los bancos suman al índice de referencia** que se ha tomado como base (Euribor).
 - Por ejemplo, si un cliente tiene contratado un préstamo al Euribor más 1 punto y el Euribor está en 6%, el nuevo tipo de interés será ese 6% más el punto establecido en el diferencial, es decir, un 7%.
 - Si se escoge el Euribor, **el diferencial que suelen ofrecer las entidades** está entre un **0,25 (los más baratos) y un 1,5**.
 - Por encima de ese diferencial, sería aconsejable negociar con la entidad para que lo rebajara.
-
- El **período de interés** es el tiempo durante el cual permanece invariable el tipo de interés a pagar (normalmente un año).

Clases de tipos de interés

- **Fijo:** si no varía durante toda la vida del préstamo.
 - Los plazos de amortización (plazos de devolución) son mucho más cortos que en los variables. Esto hace que la cuota a pagar cada mes resulte demasiado elevada.
- **Variable:** si varía en algún momento.
 - Se revisan de acuerdo al índice de referencia (Euribor).
 - El tipo variable se fija como un diferencial (un %) aplicado sobre un tipo base (otro % que suele ser el Euribor).
 - El diferencial sobre el tipo base es uno de los criterios para elegir el banco o la caja.
- **Mixto:** cuando el tipo de interés se mantiene fijo durante un período inicial superior a 1 año y después es variable.

¿CUÁNDO SE REVISA EL TIPO DE INTERÉS DEL PRÉSTAMO?

- Coincidiendo con las referencias semestrales o anuales, se revisa el tipo de interés aplicándole el nuevo EURIBOR calculado.
- El margen o diferencial quedará invariable.
 - Si el Euribor es mayor que el de antes, la cuota de la hipoteca se encarecerá. Si baja, la cuota se reducirá.
- **¿Cuál es la fecha de mi revisión?**
Lo más frecuente es hacerlo una vez al año.
- **Para saber en que mes se basa el banco hay que mirar las escrituras** en el apartado que habla del interés.
 - Por ejemplo, si hemos firmado la hipoteca en septiembre y en la escritura pone que se revisará según el Euribor publicado en el BOE del mes anterior, se hará con el Euribor efectivo de julio, ya que la publicación de los índices tiene un cierto retraso y tienes que remitirte al último publicado en la fecha a la que hace referencia.

CUADRO DE CUOTAS

Aquí puedes consultar las cuotas por cada 1.000 € de hipoteca en función del tipo de interés y del plazo.

Tipo interés	10 años	15 años	20 años	25 años	30 años	35 años	40 años
3,00%	9,66	6,91	5,55	4,74	4,22	3,85	3,58
3,25%	9,77	7,03	5,67	4,87	4,35	3,99	3,73
3,50%	9,89	7,15	5,80	5,01	4,49	4,13	3,87
3,75%	10,01	7,27	5,93	5,14	4,63	4,28	4,03
4,00%	10,12	7,40	6,06	5,28	4,77	4,43	4,18
4,25%	10,24	7,52	6,19	5,42	4,92	4,58	4,34
4,50%	10,36	7,65	6,33	5,56	5,07	4,73	4,50
4,75%	10,48	7,78	6,46	5,70	5,22	4,89	4,66
5,00%	10,61	7,91	6,60	5,85	5,37	5,05	4,82
5,25%	10,73	8,04	6,74	5,99	5,52	5,21	4,99
5,50%	10,85	8,17	6,88	6,14	5,68	5,37	5,16
5,75%	10,98	8,30	7,02	6,29	5,84	5,54	5,33
6,00%	11,10	8,44	7,16	6,44	6,00	5,70	5,50
6,25%	11,23	8,57	7,31	6,60	6,16	5,87	5,68
6,50%	11,35	8,71	7,46	6,75	6,32	6,04	5,85
6,75%	11,48	8,85	7,60	6,91	6,49	6,21	6,03
7,00%	11,61	8,99	7,75	7,07	6,65	6,39	6,21
7,25%	11,74	9,13	7,90	7,23	6,82	6,56	6,40
7,50%	11,87	9,27	8,06	7,39	6,99	6,74	6,58
7,75%	12,00	9,41	8,21	7,55	7,16	6,92	6,77
8,00%	12,13	9,56	8,36	7,72	7,34	7,10	6,95

*Para obtener la cuota mensual total de tu hipoteca, divide el importe total que te han concedido entre 1.000 € y multiplica el resultado por la correspondiente cuota mensual a su tipo de interés y plazo.

- **Calcula la cuota mensual de tu hipoteca** según las ofertas que te han hecho desde los distintos bancos, en alguno de estos simuladores.
 - <http://www.hipotecas.com/Solicitud/simuladores/cuotas.asp?origen=H&p8=cuotas&idioma=E>
 - <http://www.hipotecasyeuribor.com/simuladorhipoteca.php>
 - <http://www.idealista.com/pagina/hipotecas>



¿QUÉ COMISIONES NOS COBRARÁN?

- **De apertura**
 - Es un porcentaje sobre el préstamo.
 - En él nos incluyen todos los gastos que tenga el banco al hacer la tramitación de la hipoteca.
 - Esta comisión se sitúa en torno al 1% y puede variar sustancialmente entre un banco u otro.
- **Por amortización anticipada:**
 - La amortización puede ser parcial o total.
 - La comisión suele ser del 1% del capital que se amortiza, pero puede incluso ser gratuita.
- **Por subrogación de la hipoteca:**
 - Es la comisión que cobra el banco si vendes la vivienda y subrogas la hipoteca al comprador o a otra entidad bancaria.
 - La comisión también suele estar en torno al 1%.
- **Por reclamación de posiciones deudoras:**
 - Si hay cuotas impagadas, los bancos suelen cobrar al cliente, al regularizar la deuda, un importe fijo preestablecido en el contrato.



¿QUÉ INFORMACIÓN ME TIENE QUE DAR EL BANCO COMO SOLICITANTE DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

Las entidades financieras te ofrecerán **un folleto informativo** que **contempla los aspectos básicos del préstamo.**

- Te harán una oferta vinculante con los siguientes datos:
 - **Importe y forma de entrega** del préstamo.
 - **Amortización:**
 - Número de cuotas.
 - Periodicidad de pago.
 - Importe y fecha de pago de la primera y última cuota.
 - Condiciones en caso de amortización parcial.
 - **Interés nominal:**
 - Si es fijo o variable.
 - Cómo, cuándo y en función de que índice de referencia varía.
 - Qué diferencial se aplicará.
 - **Comisiones:**
 - De apertura
 - De amortización anticipada, total o parcial (sólo se aplicará en el caso de que se produzca.)
 - **Otros gastos que corren a cargo del prestatario**
 - Tasación
 - Aranceles notariales y registrales
 - **TAE.**
- **Examina bien la oferta vinculante y no dudes en preguntar todo lo que no entiendas.**
 - Su contenido es lo que luego deberá quedar plasmado en la escritura del préstamo hipotecario.



¿QUÉ ES EL TAE? (TASA ANUAL EQUIVALENTE).

- **Sirve para comparar el coste real de diferentes ofertas** de distintos bancos **con independencia de sus condiciones** particulares, siempre que estén todos al mismo plazo.
- Representa el tipo de interés que se aplicaría si se concentrasen todos los costes en un único pago al final del año.
- **Homogeneiza préstamos con distintas características, haciéndolos comparables ya que tiene en cuenta:**
 - el tipo de interés inicial.
 - sus posibles revisiones.
 - los años de la hipoteca.
 - las comisiones.
- Es el tipo de **interés real que pagarás** del préstamo.
- Es el coste efectivo real de la hipoteca en el cómputo anual teniendo en cuenta toda la vida de la hipoteca en sus posibles 15, 30 o 35 años excluidos los gastos de notaría, estudio, impuestos, etc.
- **El interés nominal** (Euribor + margen) **siempre es menor al TAE.**
 - Puede ocurrir que un préstamo hipotecario a un 2,5% de interés nominal sea más caro que otro con un interés del 3%. **Ejemplo:** La entidad A ofrece una hipoteca a un interés fijo nominal del 5,77% y el 5,80% TAE y la entidad B otra con un 5,6% de interés nominal y un 6,14% TAE. La diferencia en el TAE se debe a que la entidad A ofrece el préstamo hipotecario sin comisiones (ni por apertura, ni estudio, ni cancelación), mientras que la hipoteca de la entidad B tiene una comisión de apertura del 1% y de cancelación total del 2%. Pese a que el interés nominal del primero es mayor y podría pensarse que los intereses a pagar son mayores, el TAE es más bajo. Quien contrate el préstamo de la entidad A será quien pague menos.
- **Simulador del TAE del Banco de España**
http://www.bde.es/clientebanca/simuladores/simulador_tae.htm



¿QUÉ BENEFICIOS FISCALES TIENEN LAS HIPOTECAS?

- **Los pagos realizados en tu hipoteca desgravan en la declaración de la renta:**
 - Si cobras menos de 24000 € brutos anuales.
- **Permiten una deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):**
 - Tanto por el capital invertido como por el pago de intereses.
 - Podrás ver reducida la cantidad a pagar a Hacienda o incluso que la declaración te salga a devolver.
- **Para poder desgravar por ella, la vivienda debe:**
 - Ser habitada habitualmente en un plazo de 12 meses desde la adquisición.
Durante tres años consecutivos.
- **En general se establece:**
 - **Un porcentaje de deducción del 15%** para las cantidades invertidas.
 - **Un límite de 9.000 € por año y persona** (no por hipoteca).
 - Es decir, si has pagado 500 € al mes durante todo el año, has pagado por tu hipoteca (entre intereses y capital) 6.000 €, por lo que podrás desgravar el 15% de 6.000 € = 900 €.

Para determinar como influyen estas cantidades en tu declaración de la renta, **resulta conveniente que te asesores adecuadamente** para que te informen sobre las condiciones que son necesarias.



LA TRAMITACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

- La entidad financiera estudiará tu capacidad de pago.
- Procederá a la tasación de la vivienda.
- Si tu solicitud es aceptada se prepara la documentación para la firma.
- Comprobará la situación registral.



¿QUÉ DOCUMENTOS SON NECESARIOS PARA LA FIRMA DE UNA HIPOTECA?

- **Documentos necesarios en general:**
 - Fotocopia del NIF/CIF del solicitante o solicitantes.
 - Copia de la escritura del bien inmueble a hipotecar.
 - Verificación o certificación registral.
- **Documentos trabajadores por cuenta ajena:**
 - Últimas nóminas.
 - Última Declaración de la Renta.
 - Otros justificantes de ingresos, si los hay.
- **Documentos trabajador por cuenta propia:**
 - Última Declaración de la Renta.
 - Pagos fraccionados de renta del año en curso.
 - Última declaración anual del IVA.
- **Documentación complementaria:**
 - Título de propiedad del vendedor.
 - Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - Condiciones de compra-venta.
- **Se formalizarán normalmente, en un sólo acto y ante la presencia del notario:**
 - La escritura de compra-venta de la vivienda
 - La escritura del préstamo hipotecario.
- Comprueba que la escritura recoge todos los aspectos a los que diste el visto bueno en la oferta vinculante.



¿CÓMO OBTENER UNA COPIA DE LA ESCRITURA?

- **Solicítala directamente del notario.**
- Su coste no es muy elevado y te permitirá conocer en cualquier momento tus derechos y obligaciones.
- **No suelen dártela, pídelas, es su obligación.**



Y EN CASO DE DUDAS O QUEJAS ¿DÓNDE PUEDO ACUDIR?

- **Al defensor del cliente.** Normalmente todas las entidades disponen de este departamento, que estudiará tu queja.
- **Al servicio de reclamaciones del Banco de España.** Si el anterior no soluciona o han pasado 2 meses sin resolución.



¿QUÉ HIPOTECA ES LA MEJOR? ¿EN QUÉ DEBO FIJARME? COSAS A TENER EN CUENTA...

- **BUSCA Y COMPARA.** El mejor préstamo es el que mejor se adapta a tus posibilidades y eso exige tener presentes:
 - Importe que necesitas.
 - Tipo de interés.
 - Plazo.
 - Capacidad de pago.
- **No hay fórmulas mágicas ni válidas para todo el mundo.**
 - Si piensas que los tipos de interés van a subir, mejor a interés fijo; si piensas que van a bajar, variable.
 - En un tiempo tan dilatado habrá movimientos en ambas direcciones.
- **No te ajustes mucho en tu cuota mensual, hay que ser previsores** y hacer cálculos en función de diferentes posibilidades; por ejemplo, si podríamos pagar en caso que el tipo de interés subiera hasta un 6% o un 7%...
 - Ej. hipoteca 200.000 €. Interés al 3% = cuota 844 € al mes. Si sube al 7% = cuota de 1330€ ¿puedo pagarlo?

- **Debemos valorar que cuota mensual podemos pagar.**
 - Nuestras circunstancias personales y laborales pueden cambiar a lo largo de los años.
- **Hay que ser realistas respecto a la cantidad que puedes llegar a pagar cada mes.**
 - ¿Hay complementos que no cobrarías si enfermases?.
 - Debe quedar dinero para el resto de gastos.
- **Busca:**
 - **Que no te apliquen comisiones o que estas sean muy bajas** (menos del 0,25%).
 - **Que el tipo de interés sea más bajo en los tipos fijos.**
 - **Que los diferenciales sean más reducidos en los variables.**
 - **Que no se apliquen comisiones de cancelación anticipada** pues tendremos este coste adicional si cambiamos de banco.
- Algo desconocido es que, los bancos, en caso de tu impago de la hipoteca, después de quedarse con la casa para subastarla, pueden seguir cobrándote las cuotas.
- **Mira si en el contrato que firmes tu hipoteca tiene suelo:**
 - Esto quiere decir que, aunque hayas firmado por ejemplo unas condiciones de Euribor + 0,50 y el Euribor baje a 1.25 (lo que te daría un total de 1.75%) si has firmado un suelo del 3% nunca te cobrarán menos de ese interés mínimo o interés suelo, por lo que pagarás muchos más intereses.
- **Ten en cuenta que si optas por un préstamo de largo tiempo:**
 - pagarás una cuota muy pequeña.
 - pagarás durante más tiempo, más cómodamente.
 - la facturación final será mucho mayor.
 - Pagarás más del doble de lo que has pedido a tu banco.
- **Fíjate en el diferencial que ofrece el banco a sumar sobre el tipo base o diferencial (Euribor) .**
 - (Normalmente varían entre 0.25 y 1.5).
- **Compara los TAE de distintos préstamos.**

Y RECUERDA QUE SI PREFIERES ALQUILAR QUE COMPRAR, POR SER JOVEN TIENES OPCIÓN A OBTENER UNA AYUDA AL ALQUILER.



RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

• ¿EN QUE CONSISTE?

Los jóvenes de entre 22 y 30 años pueden recibir:

- **210 € mensuales para el pago del alquiler** de su vivienda habitual durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos.
- **600 € de préstamo** que se puede utilizar **para la fianza.**
- **Si se necesita aval, 120 €** para los gastos de su tramitación.

• ¿QUÉ CONDICIONES HAY QUE CUMPLIR?

- Tener **entre 22 y 30 años** (se interrumpe a los 30).
- Disponer de una fuente regular de **ingresos inferiores a 22.000 €** brutos anuales (aprox. 1.500 € netos al mes).
- **Acreditar una vida laboral de al menos 6 meses** de antigüedad, inmediatamente anterior al momento de la solicitud, **o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos 6 meses** contados desde el día de su solicitud.
- **Ser titular del contrato** de alquiler.
- Contar con la **residencia legal** permanente en España.

• ¿CUÁLES SON LOS PASOS NECESARIOS PARA OBTENER LA PRESTACIÓN?

- Hay que presentar la solicitud ante el departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad o Ciudad Autónoma donde esté situado el piso de alquiler.

SI QUIERES AMPLIAR ESTA INFORMACIÓN, ASÍ COMO OBTENER LOS FORMULARIOS Y LUGARES DE SOLICITUD DESCÁRGATELOS EN...

<http://www.alquilerjoven.es/consiste.htm>