

Guía

para financiar
tu casa nueva



CULMIA
Destino tu hogar

Índice

- 1.** Introducción
- 2.** ¿Por qué comprar una casa nueva en lugar de alquilar?
 - 2.1** La compra como inversión
 - 2.2** Análisis previo del mercado inmobiliario
- 3.** ¿Qué casa nueva me puedo permitir?
 - 3.1** Cómo fijar nuestro presupuesto
 - 3.2** Determinar los gastos que va a suponer la compra de la casa
 - 3.3** Aspectos a tener en cuenta para elegir la casa nueva
- 4.** Formalización de la compra de la casa nueva
 - 4.1** Tipos de contrato (arras, compraventa, de opción de compra...)
 - 4.2** Formas de pago: al contado, mediante financiación, préstamo entre particulares...
- 5.** Cómo financiar tu casa nueva: hipotecas
 - 5.1** Razones para financiar la compra de tu casa nueva
 - 5.2** ¿Qué es una hipoteca y qué hay que saber para contratar una?: garantía, importe, plazo de amortización...
 - 5.3** Tipos de hipoteca: tipo fijo, variable y mixtas

6. Contratar una hipoteca

6.1 Criterios importantes para la aprobación de una hipoteca

6.2 ¿Qué hipoteca elegir para mi caso?

6.3 Gastos y comisiones de contratar una hipoteca

6.4 Seguros que acompañan a la hipoteca

6.5 Documentación necesaria para contratar una hipoteca

6.6 Cambios en la hipoteca: novación, subrogación...

7. Consejos para pagar mi hipoteca

7.1 Amortización anticipada

7.2 Invertir ahorros

8. Conclusiones

1. Introducción

Comprar una casa supone, para muchas personas, **poner la primera piedra de un proyecto de vida**. Detrás de una operación de este tipo suele haber un gran esfuerzo humano y económico, por lo que responde a un proceso complejo en el que el comprador debe tomar numerosas decisiones antes de dar el paso definitivo.



Una de las más importantes está vinculada al coste total de la vivienda, ya que es un factor determinante a la hora de elegir entre una u otra opción. Lo normal es que, desde un primer momento, el comprador se fije un presupuesto máximo para poder así afinar mejor su búsqueda y no comprometer su economía de forma inmediata. Especialmente si dar este paso le implica invertir gran parte de los ahorros que ha reunido durante su vida.

El pago al contado, en auge por el encarecimiento de las hipotecas bancarias

Según datos del Consejo General del Notariado del mes de septiembre de 2022, **en España el 45,9 % de las compras de inmuebles se realizan mediante un préstamo**; mientras que el 54,1 % se completan sin necesidad de recurrir a una fuente de financiación externa. Algo que responde al contexto actual, porque hasta hace poco la tendencia era la contraria: más compras apoyadas en la financiación que al contado.

Detrás de este cambio en el sector inmobiliario está **la gran subida que han experimentado los tipos de interés** desde el verano de 2022 y el consiguiente **encarecimiento de las hipotecas bancarias**. Una situación que ha llevado a los compradores a buscar alternativas para adquirir sus viviendas, como recurrir al ahorro acumulado, al dinero logrado mediante la venta de una vivienda previa o a lo recibido gracias a una herencia o dotación. Sin olvidar, por supuesto, las compras que realizan inversores o fondos.

Perspectivas del mercado hipotecario a corto plazo

Y, en este contexto, ¿cuáles son las perspectivas del mercado hipotecario para los años inmediatos? Según un estudio de **Ceprede** para **Kutxabank**, este se contraerá un 11,4 % al final de 2023 por la inflación y la ya mencionada subida de los tipos de interés. Con la previsión de que la situación de bajada se atenúe paulatinamente en 2024 para iniciar un proceso de recuperación en 2025.

La moderación de la caída del mercado hipotecario y su presumible restablecimiento estará vinculada, en gran medida, al freno que el **BCE** ya ha establecido para las subidas de los tipos de interés. Principalmente, porque facilitará que **la cuota de las hipotecas variables** no continúe incrementándose a corto plazo, lo que, según los expertos, hará que el precio de estos préstamos se vea reducido lentamente a lo largo de los dos próximos años.



La contratación de una hipoteca, la vía de financiación de vivienda para más de 14 millones de personas

En cualquier caso, y más allá de estas fluctuaciones, es importante entender la relevancia que actualmente tiene el mercado hipotecario para **financiar la compra de viviendas** en nuestro país.

Y con estos datos es más sencillo:

- Por un lado, 2022 **se cerró como el año con más hipotecas constituidas sobre viviendas desde 2010**. Durante estos 12 meses se firmaron 463.614 contratos de este tipo, lo que supuso una subida anual del 10,9 %. Completar el alta o cambio de titularidad de los suministros básicos.
- Por otro, según **la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV)** que publica el INE, en 2021 había 14,2 millones de personas hipotecadas. Un dato que solo tiene en cuenta los casos de hipotecas sobre vivienda habitual, y no contempla otro tipo de deudas sobre inmuebles, como locales o segundas residencias. Lo que quiere decir que más de uno de cada cuatro hogares (**26,4 %, 4,9 millones en total**) todavía cuenta con una hipoteca pendiente de amortizar. Instalar e implementar medidas de seguridad para disfrutarla con tranquilidad.

Por lo tanto, si tú ya estás entre esas personas o actualmente te estás planteando financiar la compra de una casa nueva, **en CULMIA queremos ayudarte**. Para ello hemos preparado esta completa guía, en la que vas a poder encontrar consejos para **fijar tu presupuesto, elegir la vivienda que mejor se adapte a tu situación económica, escoger la mejor opción de financiación y, por supuesto, comprarla**.

Esperamos que este recorrido te resulte interesante y te permita disfrutar cuanto antes de tu vivienda con la tranquilidad que da haber elegido la **mejor opción de financiación**.

¡Comenzamos!



2.

¿Por qué comprar una casa nueva en lugar de alquilar?



Razones para comprar una casa nueva en vez de optar por el alquiler

Sea lo que sea que busques (como independizarte, iniciar un nuevo proyecto de vida en solitario o en compañía, o trasladarte por trabajo) **una de las grandes dudas a la hora de cambiar de casa es si comprar o alquilar**. Así, deberás sopesar cuidadosamente tu situación para determinar qué es lo más conveniente para ti.

Para hacer este análisis podrás tener en cuenta aspectos como:

- **Tu situación económica actual**, porque esta determinará en gran medida si podrás pagarla al contado, financiar la compra o pagar su alquiler.
- **El precio de la vivienda en el lugar donde quieres residir**, pues conocer la situación imperante en el mercado inmobiliario te permitirá definir cuándo es mejor alquilar y esperar, y cuándo es más apropiado comprar.
- **Tu estilo de vida**, dado que si eres una persona que no tiene la intención de cambiar de lugar de residencia a medio o largo plazo, lo ideal es que optes por comprar.

Por lo tanto, la decisión está en tu mano. Si bien en esta **'Guía para financiar tu casa nueva'** queremos destacar las razones por las que comprar una vivienda nueva suele ser una opción más interesante que la de alquilar:

- **Es más rentable a largo plazo:** ¿qué resulta más costoso, pagar un alquiler o una hipoteca? Según el **Barómetro de Esfuerzo Financiero de 2023** efectuado por iAhorro, los españoles invierten, de media, el 42,67 % de su sueldo en pagar un alquiler, mientras que, en el caso de la cuota de la hipoteca, solo tienen que destinar el 25,94 %. De ahí que la respuesta a la pregunta esté clara.
- **Inversión en un activo propio:** más adelante profundizaremos en este aspecto, pero podemos adelantar que, si realmente estás pensando en un proyecto de vida o en una inversión duradera, **comprar te asegura que tu dinero vaya a parar a una propiedad que esté a tu nombre**.

- **Tu casa, tus decisiones:** si optas por el arrendamiento, ten en cuenta que **tu margen de decisión se reducirá** y que, en todo momento, tendrás que estar en contacto con tu casero para solucionar cualquier problema o incidencia. Por no mencionar la posibilidad de que este te solicite abandonar la vivienda si, llegado el momento, la necesita.
- **Completa libertad para sacar partido de la vivienda:** aunque tu plan inicial sea vivir en tu nueva casa, pasado un tiempo quizá cambies de opinión o tengas nuevas necesidades. **Y si la has comprado, siempre tendrás la opción de alquilarla a un tercero o incluso de ponerla a la venta** para recuperar una parte importante de lo invertido, todo o incluso obtener beneficio.
- **Sensación de estabilidad:** Por mucho que puedas acabar viendo una casa de alquiler como algo propio —especialmente si llevas bastante tiempo habitándola—, esta sensación jamás se comparará con la de tener una vivienda a tu nombre. **Comprar te ayuda a 'echar raíces' y a sentirte más cómodo**, porque sabes que es un lugar de tu propiedad y que tu futuro ahí depende solamente de ti.

2.1. La compra como inversión

Lo acabamos de mencionar: una de las principales razones por las que comprar una casa es una decisión inteligente es que **te permite invertir tu dinero en un bien inmueble**. De manera que, aunque financieramente esta operación, sabrás que, mes a mes, lo que estés pagando sumará para que llegue el día en el que la vivienda te pertenezca por completo.

Esto es importante en momentos de crisis como los de 2022 y 2023, por la elevada inflación y el consiguiente encarecimiento generalizado de los precios. Y es que, en situaciones como estas, los expertos recomiendan invertir en los denominados **'valores refugio'**, aquellos que permiten obtener mayores rendimientos de los ahorros con un bajo riesgo.

Y en el mencionado contexto, **la inversión inmobiliaria aparece con una opción muy interesante** para quienes disponen de ahorros y no quieren que estos se devalúen. Básicamente, porque evita que el dinero permanezca inmovilizado en una cuenta bancaria y permite su revalorización mediante la compra de una vivienda.





Opciones de inversión en vivienda

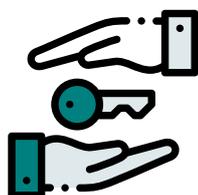
Considera que la compra como inversión te ofrece varias vías de gran valor para tu bolsillo. Entre ellas, las siguientes:



- **Inversión como patrimonio:** es la opción más simple, porque el objetivo de adquirir la vivienda es doble: por una parte, vivir en ella; y, por el otro, obtener una mayor seguridad económica para el futuro.



- **Inversión para vender:** en ciertas situaciones, el inversor está preparado para adquirir una vivienda, reformarla convenientemente y volver a ponerla en el mercado. Se trata de un proceso laborioso y que requiere de bastante esfuerzo, pero que, bien aplicado, puede proporcionar grandes beneficios a corto plazo.



- **Inversión para alquiler:** en este caso, el comprador no pretende vivir en la casa a corto plazo, sino que su intención es que esta se convierta en una fuente extra y recurrente de ingresos mediante su arrendamiento. Así, para que se trate de un movimiento rentable, es fundamental que la renta cobrada sea mayor que la suma de la cuota de la hipoteca y de los gastos de la casa.



- **Crowdfunding inmobiliario:** se trata de un modelo de financiación colectiva para pequeños inversores. Se realiza a través de plataformas, de forma que es posible participar en los rendimientos por la venta o alquiler de las propiedades con la ventaja de tener que hacer una aportación menor que si se llevara a cabo de forma individual.

2.2. Análisis previo del mercado inmobiliario: ¿Qué tener en cuenta?

Quizá a estas alturas ya estés plenamente convencido de la idoneidad de comprar una vivienda nueva en lugar de alquilar. Pero todavía te quedan decisiones trascendentales que tomar, porque el éxito de tu adquisición estará muy vinculado a su valor y al conocimiento que tengas del **mercado inmobiliario**.

Realmente no se trata de hacer un estudio pormenorizado y profesional, sino de algo bastante más sencillo. La finalidad última debe **ser saber si esa vivienda que te estás planteando adquirir mediante financiación puede acabar resultando una buena compra**. Y, para ayudarte a que lo tengas más claro, te traemos varios consejos.



Determinar el presupuesto con el que cuentas

Lo primero de todo es determinar de cuánto dinero dispones para afrontar los trámites de la compra y de la financiación. Ten presente que, a lo sumo, **la entidad bancaria podrá ofrecerte una hipoteca que cubra el 80 % del precio de la vivienda** si es la primera que adquieres, y hasta un 70 % si es la segunda.

Así, **el 20-30 % restante deberás ponerlo de tu bolsillo a modo de entrada**; cantidad a la que tendrás que sumar también **otro 10 % para afrontar todos los gastos que conlleva la adquisición**. Más adelante te explicaremos cómo puedes hacer todos estos cálculos, y también tienes más información sobre los mencionados costes en nuestra 'Guía para estrenar una casa nueva'.



Hablar con el banco

No basta con que hagas tú mismo los números: **también deberás hablar con el banco para que analice tu situación económica** y te confirme que te puede conceder la hipoteca que necesitas para financiar la compra de tu vivienda nueva.



Definir para qué quieres la casa

Lo hemos mencionado antes, **comprar una vivienda es una inversión, pero tu decisión puede variar en función del propósito que tengas para ella**. Por ejemplo, si la quieres para residir, deberás priorizar aspectos personales —como su proximidad al centro, la presencia de servicios básicos, etc.—; mientras que, si tienes pensado alquilarla, deberás priorizar la rentabilidad económica.



Precio de mercado apropiado

Llegamos al aspecto clave, ya que **el precio de venta de la vivienda depende de factores internos y externos**. Entre los primeros están su ubicación, su superficie construida, sus instalaciones, el estado en el que se encuentra o sus características particulares. Y entre los segundos, encontramos el precio del m² cuadrado en la zona donde esta se encuentra, la situación actual del mercado inmobiliario y, en el caso de la financiación, las condiciones que te puede ofrecer el banco en función de tu elección **—hipoteca fija, variable o mixta—**.

Como ves, son muchos aspectos que valorar. Pero, para tener claro si la casa nueva que quieres comprar tiene un precio adecuado, **lo ideal es que la compares con otras parecidas que se encuentren en la misma zona.** Y por parecidas nos referimos a que cuenten con un número de m² y de habitaciones similar, que estén a la misma altura y tengan unas instalaciones semejantes —si se encuentran en un inmueble comunitario—, que te ofrezcan servicios similares en la zona, etc.

Para dar un mejor contexto a todo ello, **puedes comenzar informándote sobre el precio medio de las viviendas en ventas en España** y, en especial, en la **Comunidad Autónoma o localidad donde resides.** Así como indagar sobre la actuación actual del mercado inmobiliario y su comportamiento: si en los últimos meses los precios han subido o bajado, o si las previsiones a corto y medio plazo son positivas en este sentido o más bien apuntan a un alza de los costes.

Aunque, en cualquier caso, también **puedes solicitar a una agencia inmobiliaria** que te asesore en la operación o hacer toda esta labor tú mismo, consultando portales inmobiliarios y filtrando búsquedas según características comunes. No en vano, **cuanto más tiempo dediques a entender y a observar la situación actual del mercado,** mejor podrás valorar la idoneidad de tu compra-inversión.



Diferenciar entre valor catastral y valor de mercado

Cuando invertimos dinero, tenemos en cuenta el valor de lo que estamos comprando o adquiriendo. Y, en el caso de los bienes inmuebles, debemos **diferenciar entre los dos tipos de valores que hay.**

En primer lugar, **el valor catastral es el valor administrativo** que tiene cada inmueble en función de sus características: ubicación, superficie, antigüedad, uso, número de habitaciones, etc. Es el que utilizan las administraciones para calcular determinados impuestos municipales, como **el IBI o la plusvalía.**



Y en segundo lugar está el que más te interesa antes de completar la operación: **el valor de mercado**. Es el que se fija a la hora de realizar la compraventa y está condicionado por la oferta y la demanda del mercado y por todos los aspectos físicos, económicos y jurídicos de la propiedad. En consecuencia, **lo habitual es que lo determine un profesional independiente, el tasador**, a petición tuya como comprador, del vendedor o del banco que va a conceder la hipoteca.

Por ley, **el valor catastral ha de ser inferior al valor del mercado**, dado que lo recomendable es que no supere el 50 % del mismo. Con ello, lo que se busca es evitar que los impuestos resulten excesivos para el futuro propietario del inmueble.



Tasación de la vivienda

Conocer bien el mercado te ayudará a decidir la zona donde vivirás y las características de tu vivienda nueva para adaptarte a tu presupuesto. Pero que tu inversión resulte rentable dependerá del mencionado valor de mercado de la casa y de cuánto dinero te suponga comprarla, incluyendo todos los gastos.

Por tanto, **asegúrate de que tu futura casa ha sido valorada por un técnico cualificado en tasación**. Este es un paso imprescindible para optar una financiación hipotecaria, por lo que en estos casos **el banco se podrá encargar de hacerlo**. O, si lo prefieres, **puedes anticiparte y solicitarla tú a un tasador homologado por el Banco de España**, para tener más claro desde el principio cuál es el valor real de la vivienda que pretendes comprar.

Este se desplazará a la casa y, tras verla en detalle, considerará lo que hemos comentado anteriormente: desde su ubicación y los servicios con los que cuenta alrededor, hasta sus características y su estado de conservación.

Como es lógico, se trata de un servicio que **tiene un coste en función del tamaño de la vivienda**, de sus particularidades y del fin para el que se realiza la tasación. Aunque podemos señalar que en España normalmente los precios de tasación **oscilan entre los 100 y los 500 euros**.



¿Tienes previsto alquilar tu casa nueva?: calcula el PER o la rentabilidad bruta

Finalmente, aquellos compradores que quieren **obtener una rentabilidad mediante el alquiler**, a la hora de afrontar una transacción **pueden ayudarse del PER (Price Earnings Ratio)**. Este es un valor que se obtiene dividiendo el precio de venta de una vivienda por el precio total de alquiler que se obtendría con ella en un año. Por lo que **indica fácilmente cuántos años se necesitarían para recuperar la inversión realizada si se alquila en todo este período**.

Y otra opción con la que cuentan es la **rentabilidad bruta**. Es la ratio que utiliza el **Banco de España** para hacer sus cálculos e implica determinar el porcentaje resultante de dividir el dinero que obtendríamos en un año por una vivienda en alquiler entre su precio de venta.

3.

¿Qué casa nueva me puedo permitir?

Si hemos decidido comprar una casa nueva mediante financiación bancaria, **tenemos que ser lo suficientemente previsores** para que, a medio y largo plazo, no nos suponga ningún problema abonar las cuotas de nuestra hipoteca. Y es que contratar un servicio de este tipo conlleva adquirir una elevada deuda, por lo que es un proceso exigente que requiere que **estemos preparados económicamente** para poder cumplir con nuestra parte del acuerdo.

3.1. Cómo fijar nuestro presupuesto

Se podría decir que el presupuesto es el quid de la cuestión, porque, si la compra de la casa nos supondrá un esfuerzo económico, deberemos calcularlo muy bien para que después no nos cubramos para afrontar el pago.

A todos nos encantaría poder comprar la mejor casa nueva posible: grande y espaciosa, ubicada en un lugar ideal y con servicios de todo tipo a su alrededor, etc. Pero debemos ser conscientes de hasta dónde podemos llegar para evitar caer en la tentación de adquirir una vivienda que, a la larga, está por encima de nuestras posibilidades.

¿Y cómo **determinar adecuadamente el presupuesto** que podemos destinar a la compra de una casa nueva? Toma nota de las siguientes recomendaciones.

Calcula tus ingresos y tus gastos recurrentes

Por un lado, **calcula los ingresos fijos que percibes al mes y los variables**. Y, por el otro, también apunta aquellos **gastos mensuales recurrentes que sueles tener**. Después, guíate por esta fórmula para buscar la estabilidad presente y futura:

$$\begin{aligned} \text{Ingresos totales} &= \\ &+50 \% \text{ para gastos básicos} \\ &+30 \% \text{ para gastos personales} \\ &+20 \% \text{ para ahorrar} \end{aligned}$$



Ten en cuenta que, dentro de los gastos básicos deberás incluir la cuota de la hipoteca de la casa que pretendes comprar. El banco se asegurará de que la parte correspondiente al pago de deudas no suponga más del 30 % de tus ingresos, por lo que el otro 20 % de estos gastos fijos se destinarán a necesidades básicas para la vida: alimentación, servicios de luz, gas y agua, pago de la comunidad, etc.

Además, recuerda que **el 20 % destinado al ahorro no tiene que ser un valor fijo**. Si hay momentos de tu vida en los que no puedes guardar tanto dinero, podrás destinar parte de este a cubrir contingencias o gastos. Aunque lo ideal es que, siempre que podamos, lo guardemos en la hucha para crear poco a poco un 'colchón' económico.

Asegúrate de que tienes ahorrado lo suficiente para poder plantearte la compra de la casa

Para comprar una casa necesitas tener cierta cantidad de dinero en efectivo. Normalmente, **un banco solo te dará entre el 70 y el 80 % del valor de la vivienda en su hipoteca**; lo que quiere decir que, para poder afrontar la operación, deberás disponer al contado de, aproximadamente, un 30 % de su coste. Un porcentaje que se desglosará principalmente así: **20 % del total para el pago de la entrada y 10 % para los gastos de transacción** —que comentaremos en el punto 3.2. de esta 'Guía de financiación'—.

Concreta qué casa puedes permitirte

Una vez que has hecho números sobre tu situación financiera actual, puedes empezar a pensar en el tipo de casa al que puedes aspirar. En nuestra página web puedes encontrar una **calculadora hipotecaria** (www.culmia.com/es/calculadora-hipotecaria) que te ayudará a hacerte una idea inicial de las cuotas que tendrás que abonar a tu banco en función de los diferentes valores que determines.

De esta manera, este es el momento para que **consultes el mercado inmobiliario**, mires diferentes zonas, viviendas y precios, y hagas una composición general en función de tu situación financiera. Evidentemente, cada entidad bancaria te propondrá sus propias condiciones de préstamo, pero utilizar una calculadora hipotecaria te permitirá aclarar bastante las cosas y saber **lo que realmente puedes comprar y lo que no**.

Habla con la promotora o el dueño para solicitar toda la información

Si ya has concretado un objetivo de compra, **estarás en condiciones de contactar con la promotora o vendedor para mostrar tu interés**. Lo más seguro es que te permitan visitarla para decidir si te gusta y te animas a comprarla.

Si así fuera, deberás solicitar toda la información posible sobre la vivienda. Empezando por la **nota simple registral** para comprobar su titularidad y situación jurídica, lo que te permitirá **averiguar si tiene algún tipo de carga que pueda suponerte gastos imprevistos —hipotecas, servidumbres, usufructos, etc.—** y confirmar que cuenta con todas las licencias y permisos.



Analiza las opciones de créditos

Ya sabes el dinero que tienes ahorrado, has estimado cuál es la cuota máxima que puedes pagar al mes en tu futura hipoteca y estás decidido a comprar esa casa que tanto te gusta. Así que puedes dar el siguiente paso: **contratar la hipoteca que mejor se adapte a tus necesidades**. Con este fin, consulta con tranquilidad el mercado hipotecario, habla con diferentes bancos y valora cada opción. ¡Más adelante te daremos consejos útiles para que aciertes con tu decisión!

3.2. Determinar los gastos que va a suponer la compra de la casa

Estás buscando tu casa nueva en Internet y de pronto crees ver la opción ideal. Es justo lo que estabas buscando y además tiene un precio que está dentro del presupuesto que te habías fijado. Pero... ¿realmente es esa cantidad la que acabarás pagando si finalmente acabas completando su compra?

La respuesta a esta pregunta es no, porque, salvo que ya estén todos incluidos desde el principio — algo poco habitual—, **los gastos aparejados a la compra de una casa siempre acaban siendo más elevados que los que figuran en su precio de venta.** De hecho, en nuestra 'Guía para estrenar casa nueva' te detallamos con detenimiento cuáles suelen ser estos; aunque, para que te puedas hacer una idea e incluirlos en tu presupuesto de compra, aquí también te hablamos brevemente de ellos.

Gastos asociados a la compraventa de la vivienda

Son varios:

- **Entrada:** ya lo hemos indicado con anterioridad, **en torno al 20 % del valor total de la vivienda debe pagarse al contado y al formalizar la compra.**
- **Escritura pública de la operación en una notaría y registro:** supone aproximadamente entre el **0,3 y el 0,75 % del desembolso total** e incluye la factura de la notaría que da validez a la operación y la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad.
- **Honorarios de la gestoría:** es opcional, pero es recomendable para que el proceso de compraventa se haga sin problemas. En condiciones normales, el coste de la tramitación de todos los documentos necesarios será de unos **300 euros**, aunque podrá variar en función de la gestoría y del caso.
- **Honorarios de la inmobiliaria:** si en la operación participa una inmobiliaria, en su condición de intermediaria **solicitará un porcentaje de la compraventa.** Este suele correr a cargo del vendedor, aunque en algunos casos el pago también puede afrontarse a medias entre las dos partes.



Impuestos por la compraventa

Si la casa que vas a comprar es de obra nueva, recuerda que **deberás pagar el 10 % de su coste en concepto de IVA**. Salvo que se trate de una vivienda de **Protección Oficial de Régimen Especial o de Promoción Pública**, en cuyo caso este porcentaje será menor.

Y, además, si la compra de vivienda nueva es financiada, también deberás responsabilizarte del **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)** que grava la firma de los préstamos hipotecarios y las escrituras de compraventa. El coste de este varía en función de la Comunidad Autónoma donde esté la vivienda, pero suele oscilar entre el 0,5 y el 1,5 % del valor del inmueble.

Mientras tanto, si la casa que adquieres es de segunda mano, **tu tributo será el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales (ITP)**, de carácter autonómico y que suele estar entre el 6 y el 10 % del coste de la vivienda. Con la ventaja en este caso de que el IAJD correrá a cargo de la entidad bancaria que conceda la hipoteca.

Gastos vinculados a la hipoteca

Financiar una vivienda no solo implica unos gastos en forma de cuota mensual, también **tiene costes asociados que deberás tener muy presentes**:

- **Coste de la tasación: contratar una hipoteca requiere una tasación previa por parte de un profesional** que esté homologado por el Banco de España. En el punto 2.2 ya te hablamos de ello, aunque ahora recordamos que el precio de este servicio suele estar entre los 100 y los 500 euros.
- **Comisión de apertura: no todos los bancos cobran por conceder una hipoteca, pero es importante aclarar este aspecto al solicitarla.**
- **Comisión de gastos asociados a la hipoteca:** normalmente, las hipotecas no vienen solas. Los bancos las vinculan a otro tipo de comisiones, como de amortización anticipada, de subrogación, ampliación, cancelación, etc. Así que es importante saber que, si en algún momento queremos cambiar alguna de sus condiciones iniciales, probablemente deberemos pagar una cantidad predefinida.
- **Contratación de seguro de vida: por ley, las hipotecas obligan a la contratación de un seguro contra incendios**, el cual normalmente cubre percances de este tipo y otros como inundaciones. Pero también pueden ofrecerte la contratación de otro tipo de seguros, como uno de vida. Opción que quedará en tu mano, y en la que tú mismo podrás determinar todos los detalles, como la compañía aseguradora y las características de la póliza.





Gastos recurrentes

Tu futura casa también requerirá de un mantenimiento constante a lo largo del tiempo. Por lo tanto, recuerda que comprar una vivienda significa comprometerse a pagar dinero de manera recurrente en diferentes conceptos:

- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):** tener una vivienda a tu nombre conlleva el pago de unos impuestos anuales. La ley establece que el IBI debe pagarlo quien es el dueño del inmueble a 1 de enero del año de la venta, aunque el vendedor puede repercutir en el comprador la parte proporcional del impuesto por los días del año en los que ya es de su propiedad el domicilio. **Su valor está fijado por la Comunidad Autónoma donde se encuentra**, si bien está limitado a entre el 0,4 % y el 1,3 % del valor catastral de la vivienda.
- **Gastos de la comunidad de propietarios:** si la vivienda que compras está integrada en una comunidad, también tendrás que abonar una cuota para el mantenimiento de las instalaciones **—del edificio y del complejo o urbanización— y el acceso a los servicios, como la conserjería o recogida de basuras.**
- **Gastos del día a día:** luz, gas, agua... y todo tipo de reparaciones que pueda necesitar la casa por el uso de sus instalaciones. ¡Y es que tu casa nueva también deberá ser perfectamente habitable!
- **Seguro del hogar:** cuenta con la cuota del mencionado seguro obligatorio contra incendios, además de **la cuota de cualquier otro tipo de seguro que hayas contratado para blindar tu vida o casa ante posibles contingencias.** Su cuantía dependerá del tamaño de la vivienda, del valor de lo asegurado y de las garantías pactadas, pero lo normal es que acabes pagando en este concepto **entre 100 y 250 euros al año.**

3.3. Aspectos a tener en cuenta para elegir la casa nueva

¿Cómo definirías la compra ideal de tu casa nueva? Probablemente pienses que la operación perfecta sea aquella en la que consigas una vivienda que te ofrezca todo lo que quieres y que, además, te permita afrontar los pagos sin grandes agobios. No en vano, cuando consultamos el mercado inmobiliario **atendemos a una serie de parámetros que definen su confortabilidad y que también determinan su valor.**

Aquí te detallamos los más comunes, para que sepas desde el primer momento las **características que definen la calidad y rentabilidad de tu próxima vivienda.**



Reconocimiento de la vivienda

La identificación registral y catastral es un proceso básico para determinar el valor de la vivienda. Lo suele hacer el tasador y sirve para determinar sus datos en el Registro de la Propiedad, además de si hay algún problema urbanístico que penalice, limite su valor o impida que pueda hipotecarse.



Ubicación

País, región, ciudad, distrito, barrio y calle. El lugar donde quieres comprar tu casa es vital para determinar su precio y la calidad de vida que te ofrecerá una vez que te instales en ella. Por lo que analiza bien la zona, sus costes, el vecindario, los servicios que ofrece, el transporte y las conexiones, el clima, etc. Cuanto más conozcas tu nuevo entorno, menos sorpresas te llevarás después al entrar a vivir.



Obra nueva o de segunda mano

En esta guía nos estamos centrando en viviendas de obra nueva, pero es importante que sepas que **el coste de comprar una casa nueva es mayor que hacer lo propio con una que ya tenga cierta antigüedad.** Por lo que esta decisión condicionará también su precio.

Y es que, si es una vivienda de segunda mano, su valor **dependerá de los años del inmueble, del estado de conservación en el que esté y de si ha sido remodelada recientemente.**



Tipo de inmueble

¿Quieres vivir en una vivienda unifamiliar o en una comunidad de vecinos? ¿Buscas un apartamento, un dúplex, un ático? ¿Te gustaría que la luz incida más por la mañana? ¿Necesitas un balcón amplio? Cada opción te ofrece sus cosas buenas y malas, así que **intenta que tu estilo de vida encaje con el tipo de vivienda que vas a adquirir,** pero sin perder nunca de vista los costes 'extra' de cada aspecto que quieres sumarle al total.



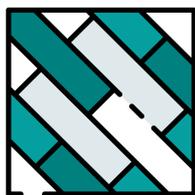
Tamaño de la vivienda

Pregúntate también cuántas personas vais a vivir en la nueva casa. Si vas a residir en solitario no necesitarás tanto espacio como si sois una familia de cuatro personas. O si vas a vivir en pareja y piensas en tener hijos, ten visión de futuro y valora hacerte con una casa lo suficientemente amplia para que, el día de mañana, tu familia esté lo suficientemente cómoda.



Número de habitaciones y de cuartos de baño

Es un aspecto que suele estar estrechamente vinculado al tamaño. Y responde totalmente a la lógica, porque **cuantas más habitaciones y cuartos de baños quieras que tenga tu compra, más cara te acabará resultando.**



Calidad de los materiales y acabados

No descuides este aspecto, porque **la calidad es un aspecto en el que recomendamos no escatimar a la hora de seleccionar la casa a comprar.** Abarca muchos elementos, como el mobiliario y equipamiento, las instalaciones de electricidad y fontanería, la tabiquería y la fachada, la climatización o la pintura.

Con la ventaja de que es bastante fácil de concretar, porque cada compraventa incluye la entrega de una memoria de calidades, un documento que **detalla de forma precisa los materiales empleados en la edificación, en los interiores e instalaciones del inmueble,** además de, opcionalmente, en las **zonas comunes.**



Altura de la vivienda

Normalmente, **el coste de una vivienda sube cuanto más alta se encuentre esta.** Esto es así porque estos pisos ofrecen más luz, mejores vistas, menos ruido y mayor ventilación; con lo que el precio se puede llegar a incrementar hasta en un 2 % por cada planta que se sube.

De todas formas, para lo comentado hay un par de excepciones. Por un lado, **si el edificio no cuenta con ascensor,** en cuyo caso la tendencia se invierte y, cuanto más alta esté la casa, más barata resultará. Y, por el otro, **que la casa esté en un bajo, pero cuente con jardín o patio privativo.** Esto supone una ventaja respecto a los domicilios adyacentes y se traducirá también en un valor más alto.



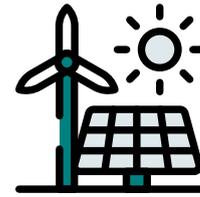


Presencia de garajes o trasteros

La vivienda puede incluir plazas de garaje o trastero.

El primero te será muy útil si tienes vehículo y quieres no tener problemas de aparcamiento. Mientras que el segundo te aportará un plus para ganar algo de espacio en casa y poder guardar aquellos objetos y muebles que no utilices a menudo o que sean más voluminosos, como herramientas o bicicletas.

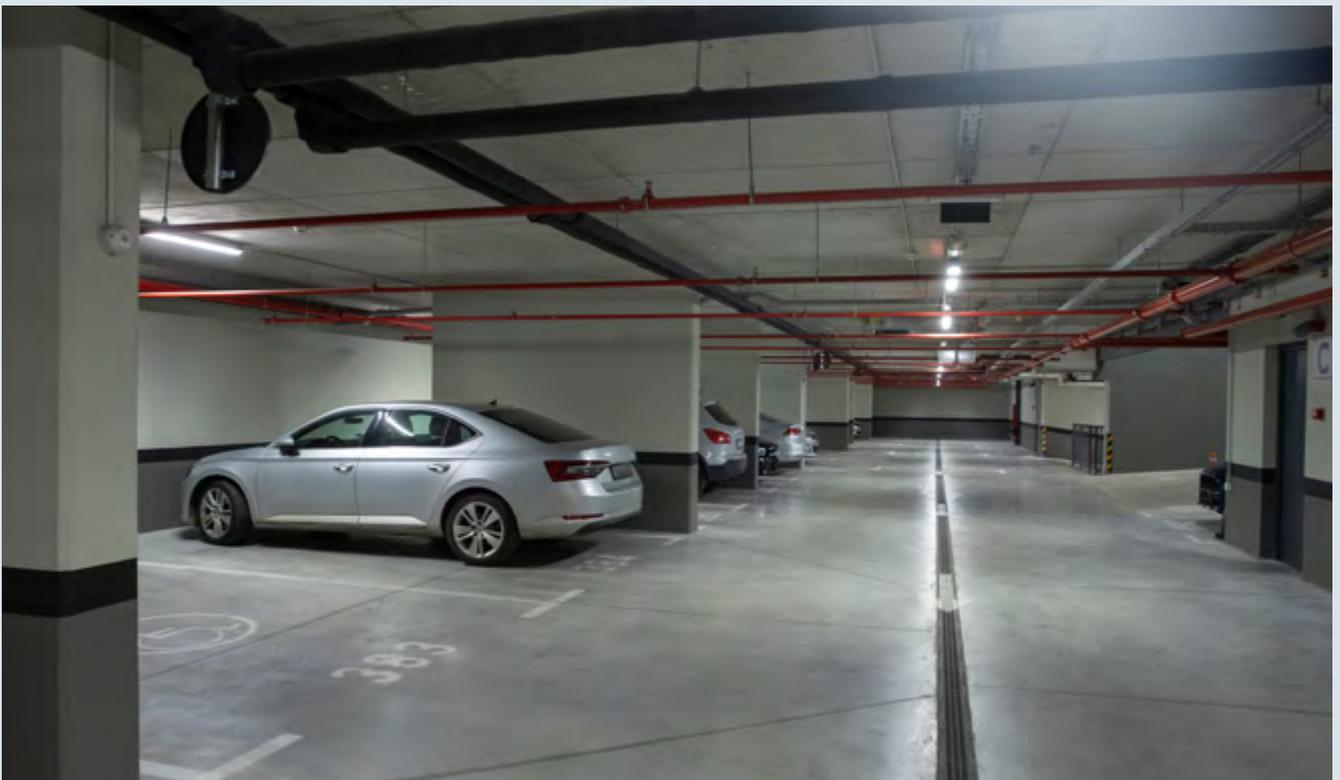
Desde el punto de vista fiscal, ten en cuenta que, **si has adquirido un máximo de dos garajes o trasteros de forma conjunta con la vivienda, estos nos generarán imputación de renta extraordinaria en el IRPF.** Con la condición de que se encuentren en el mismo edificio o urbanización que el inmueble. Mientras que, si la plaza de garaje o trastero **se adquiere de forma independiente**, este bien deberá tributar mediante una imputación de rentas de un piso vacío, la cual estará entre el 1,1 y el 2,2 % de su valor catastral.



Eficiencia energética

Es un factor que se ha incorporado hace poco tiempo, pero que no por ello es menos importante.

Los compradores priorizan actualmente que su casa nueva sea sostenible y saludable; así que están dispuestos a pagar más si esto les asegura beneficios como una mayor eficiencia energética o confortabilidad. Al fin y al cabo, no deja de ser una decisión muy rentable a la larga, porque según la **OCU**, una casa que cuenta con un buen aislamiento térmico puede **proporcionar un ahorro anual de hasta 1.000 euros en la factura de la luz** en comparación con una vivienda que no lo tenga.



4.

Formalización de la compra de la casa nueva

Ya hemos hecho números para concretar el presupuesto que tenemos para disfrutar de nuestra casa nueva y hemos elegido también la vivienda que queremos hacer nuestra. Pero todavía queda dar el gran paso para poder vivir en ella: **cerrar la operación de compraventa.**

En definitiva, **un momento clave** en el que también deberemos tomar decisiones trascendentales que determinarán **las condiciones del acuerdo y la forma en que abonaremos el precio de la vivienda.**

4.1. Tipos de contrato

Un comprador tiene distintas maneras de formalizar la adquisición de la vivienda. Son las siguientes.

Contrato de arras

Consiste en la **plasmación por escrito de un acuerdo en el que el comprador abona al vendedor una cantidad económica a modo de señal o garantía de compraventa.** Incluye las consecuencias legales en el caso de incumplimiento del contrato y también estipula que la cantidad pagada como señal luego deberá restarse del importe total de compraventa.

Normalmente, el importe abonado es **una prueba del interés por el inmueble** y equivale a un porcentaje que está entre el 5 y el 15 % del precio total de la vivienda. **Siendo el 10 % la cantidad más habitual.**

Hay tres tipos de contratos de arras:

- **Arras penales:** pretende asegurar que se cumple el contrato de compraventa, aunque **no se puede rescindir el contrato por no estar regulado por el Código Civil.** Si alguna de las partes no lleva a cabo lo pactado, pierde la cantidad acordada o arras, y la parte damnificada puede solicitar daños y perjuicios. Por tanto, si es el comprador el que no cumple, el vendedor puede retener las arras como compensación hasta que se proceda a su cumplimiento; y si es el vendedor quien no cumple, el comprador puede pedir el doble de las arras acordadas hasta que se cumpla.
- **Arras penitenciales:** están reguladas por el **Código Civil**, por lo que el acuerdo permite que cualquiera de las partes desista del contrato firmado. Si es el comprador, deberá abonar la cantidad prevista como arras; y si es el vendedor, tendrá que pagar el doble de la cantidad pactada en concepto de arras.
- **Arras confirmatorias:** al igual que en las penales, no están reguladas por el **Código Civil.** Estipulan la entrega del comprador al vendedor de un anticipo respecto al precio total a pagar, teniendo en cuenta que no se puede resolver el contrato ni hay posibilidad de reclamar una indemnización por daños o perjuicios.

Contrato privado de compraventa

Tras negociar y llegar a un acuerdo, el vendedor y el comprador pueden llegar a un primer acuerdo vinculante sobre la cantidad a pagar. Para ello, firman un contrato privado que no es necesario inscribir en el Registro, pero que es válido desde el punto de vista legal. Es también de obligado cumplimiento para quienes lo hayan firmado.

El documento **detalla los firmantes**, como el vendedor particular, el promotor, administrador o apoderado de la sociedad que firma, además del comprador. También refleja la **información de la propiedad** —como sus datos registrales, de emplazamiento y cargas—, las **obligaciones del inmueble, el precio pactado y la forma de pago**, cómo se distribuirán los gastos derivados de la operación, los plazos para entregar las llaves y formalizar las escrituras, las **penalizaciones por incumplimiento y la fecha del acuerdo, junto a la firma del notario que lo acredita.**

Contrato público de compraventa

Es similar al contrato privado, pero con la particularidad de que, tras su firma ante notario, **esta escritura notarial será inscrita en el Registro de la Propiedad**. La ventaja de hacerlo es que la vivienda ya puede quedar desde el primer momento registrada a nombre del comprador, por lo que podrá solicitar un crédito hipotecario o venderla a un tercero, y evitará también que pueda ser embargada por deudas vigentes del vendedor. o incluso embargártelo.

Sin embargo, considera también sus desventajas. Firmar un contrato público de compraventa supone **tener que abonar el pago de los impuestos desde el primer momento**, mientras que uno privado permite retrasar este requerimiento hasta la inscripción de la nueva propiedad en el Registro. Además, terceras personas podrán estar informadas de la venta; de forma que **los acreedores podrán exigirte a ti el pago de las deudas** que estén asociadas al inmueble o incluso embargártelo.

Promesa de compraventa

Este contrato tiene características muy parecidas al de arras, porque **es un acuerdo preliminar que refleja la intención de las partes de llevar a cabo la compraventa de la vivienda**. Con el matiz de que, en este caso, **no se abona ninguna cantidad como señal.**

En cualquier caso, y aunque no implique el pago de una cantidad inicial, **el contrato de promesa de compraventa es totalmente legal y posibilita que los contratantes exijan a la otra parte el cumplimiento de lo pactado**. Y de no ser así, de solicitar una indemnización por daños y perjuicios.

Contrato de opción de compraventa

Es la modalidad menos vinculante de todas y se suele utilizar cuando la parte compradora o vendedora no puede completar en un momento dado la transacción. Gracias a él, **el vendedor permite al comprador la adquisición de la vivienda** en un período de tiempo determinado, bajo unas condiciones previamente acordadas y con un precio también pactado con anterioridad. Hablamos así de una opción, pero **no de una obligación de compra.**



Alquiler con opción a compra

Estamos ante una opción intermedia que **ofrece ciertas ventajas al potencial comprador**. En un primer momento, este puede acceder a la vivienda como arrendatario y permanecer en esta situación hasta cinco años, aunque lo normal es que lo haga como mucho dos o tres. Período en el que el propietario de la casa no podrá venderla a terceras personas; y, finalizado el cual, **el inquilino tendrá preferencia para comprarla si manifiesta su intención de hacerlo**.

En este tipo de contrato **se indica el tiempo que durará el régimen de alquiler y la cifra de venta para el arrendatario**. Una cantidad a la que habrá que descontar el dinero que ha venido pagando durante los meses o años en los que ha estado viviendo como alquilado en el inmueble.

4.2. Formas de pago

A lo largo de esta **'Guía para financiar tu casa nueva'** ya hemos venido dando algunas pinceladas sobre las formas de pago que tenemos a nuestro alcance para completar la compraventa y hacernos con su propiedad. Y, en especial, sobre la financiación mediante hipoteca.

Sin embargo, ahora queremos hablarte con más detalle de esta y de las alternativas más importantes que hay disponibles.

Pago al contado o sin financiación

Para pagar una vivienda se necesita una **elevada cantidad de dinero**. Pero, en ocasiones, el comprador podrá afrontar esta operación por contar con la **liquidez necesaria**. Bien porque su patrimonio se lo permite, porque tiene los ahorros suficientes o porque ha sido el beneficiario de una herencia o incluso de un premio de lotería. Es en estos casos es cuando hablamos de pago al contado, dado que el mencionado comprador podrá realizar el pago de una sola vez mediante cheque, transferencia ante notario o domiciliación bancaria.



Financiación bancaria

Es la opción que destaca como mejor alternativa al pago al contado, porque **permite abonar al vendedor el precio de la vivienda gracias a la intermediación de una entidad bancaria o financiera**. De esta manera, el comprador puede acceder inmediatamente a la casa y disfrutar de una financiación a largo plazo, a cambio de unos intereses adicionales que elevarán el coste total de la operación.

Solicitud de crédito

Si el comprador dispone de una cantidad importante del coste total de la vivienda, pero no todo, puede **plantearse solicitar a su banco un crédito para la vivienda**. Este es un préstamo que comporta menos dinero que la hipoteca y que no utiliza la propia casa como aval, por lo que conlleva menos riesgos.



Préstamo entre particulares o financiación familiar

En el punto medio está esta modalidad de pago, pues **supone un acuerdo entre dos personas, familiares o no, que no requiere de la intermediación de una entidad financiera.** Simplemente, **se apoya en un contrato que deben firmar las dos partes** y que fija los requisitos que deben cumplir tanto la persona que presta el dinero como la que se beneficia del mismo.

Debido a su importancia, es recomendable que el contrato se formalice ante un notario, aunque también se puede firmar en privado. Y el acuerdo incluirá detalles básicos, como **las partes implicadas, la cantidad a prestar, las cuotas para la devolución y si se aplicará algún tipo de interés.**

También es relevante indicar que **el préstamo deberá declararse a Hacienda con todos los detalles de los intereses,** para que sea objeto de la tributación que fija la ley. De hecho, es importante demostrar que **hay voluntad de devolver el préstamo por parte del beneficiario de este,** porque si no es así puede llegar a determinarse que se trata de una **donación encubierta** con la intención de obtener un beneficio fiscal. Una situación que puede **conllevar multas o incluso la declaración de nulidad del contrato.**

Compraventa con pago aplazado

Esta es una opción donde la parte vendedora se obliga a entregar la propiedad a cambio del pago de un precio concreto. Pero, como el **comprador** no tiene en estos momentos todo el dinero que necesita o no puede disponer de la financiación bancaria, **se le concede el derecho de realizar el pago aplazado de ese coste.**

Si el vendedor así lo quiere, el comprador podrá utilizar la vivienda desde el primer momento, aunque no haya abonado íntegramente su precio. Aunque también puede acordarse que el propietario inicial **retenga su posesión** hasta que reciba la totalidad del dinero estipulado.

Por consiguiente, las ventajas para el comprador son relevantes: puede afrontar el desembolso de la casa en diversos plazos y formalizar el contrato de compra incluso en un momento en el que no cuente con liquidez. Así que es aconsejable que **el vendedor blinde el contrato con diferentes garantías en caso de incumplimiento,** y que le permitan recibir la totalidad del precio fijado o incluso resolver el contrato a su favor con la recuperación del inmueble.

5.

Cómo financiar tu casa nueva: hipotecas

De todas las alternativas con las que cuenta un comprador para hacerse con la propiedad de una casa, **la financiación bancaria es una de las más comunes**. Y en este punto vamos a contarte todas las ventajas que la convierten en tan popular, así como explicarte las distintas opciones hipotecarias que nos ofrece el mercado actual.

5.1. Razones para financiar la compra de tu casa nueva

No sorprendemos a nadie si decimos que comprar una casa supone un esfuerzo importante para la mayoría de las personas. No todo el mundo puede pagar al contado su vivienda, por lo **que es normal recurrir a una fuente de financiación externa** para sufragarla a medio-largo plazo y de la forma más cómoda posible.

Según datos de 2020 proporcionados por el informe de la OCDE 'La fiscalidad de la vivienda en los países de la OCDE', en España una familia tarda, de media, **11 años en pagar una vivienda**. Es decir, este es el tiempo necesario para que su renta media disponible y acumulada sea igual al precio medio que tiene un inmueble de 100 m².

Además, esta tasa de esfuerzo ha venido creciendo en las dos últimas décadas, porque en el año 2000 era de únicamente 8 años. Una situación que refleja **la tendencia actual de encarecimiento de la vida y**

de incremento de los precios del mercado inmobiliario, tal y como refleja el citado estudio: *"el aumento del valor de la propiedad supone una barrera creciente para la propiedad de la vivienda, ya que conlleva mayores costes iniciales de compra y mayores cargas hipotecarias para los nuevos participantes en el mercado"*.

Hablamos, por tanto, de que para muchas personas **financiar mediante una hipoteca** es más una necesidad que una elección. Y lo es por los beneficios que aporta, que no son pocos.

No es necesario disponer de todo el dinero en el momento de la compra

Probablemente sea la razón más importante, porque **permite acceder al mercado inmobiliario a todas aquellas personas que no disponen** —en un primer momento— **del dinero necesario** para pagar lo que se les pide por una determinada vivienda. Así, abre la puerta a todo aquel ciudadano que cumpla con los requisitos que establece el banco. Los cuales, como veremos más adelante, son exigentes, pero no prohibitivos.

Pago fraccionado

Mediante la financiación se puede ir pagando la casa poco a poco. **El banco o prestamista fija el método de devolución y las cuotas a pagar**, por lo que el comprador de la vivienda sabe desde un primer momento a lo que debe atenerse. Esto **ofrece cierta tranquilidad**, porque la entidad bancaria realiza un estudio previo en el que se asegura de que el cliente cuenta con una situación financiera lo suficientemente saneada como para poder afrontar su deuda de forma cómoda.

Mayor liquidez para el día a día

Al conceder una hipoteca, el banco se asegura de que el futuro deudor **solo vaya a destinar un máximo del 30 % de sus ingresos para su pago**. Por lo que, salvo en aquellos casos donde el valor de las cuotas puede oscilar, como las hipotecas variables, disfrutar de un préstamo de este tipo es totalmente compatible con tener una situación económica estable.

De hecho, ya lo mencionamos en el punto 2: **actualmente es más mucho cómodo pagar una hipoteca que pagar el alquiler**, porque de media se destina casi un 17 % menos de los ingresos a ello.

Se adapta a nuestras circunstancias económicas

La flexibilidad de las hipotecas nos permite **financiar la compra de la vivienda de manera personalizada**. Aunque el límite de financiación es el 80 % de su valor, tampoco es necesario llegar hasta él, ya que si tenemos más del 20-30 % ahorrado, podremos solicitar nuestra hipoteca para que se **ajuste únicamente a la cantidad que nos hace falta para completar la compra**.

Nuevas oportunidades de financiación

Si entendemos la contratación de una hipoteca como una alianza con nuestro banco, también podemos destacar las opciones de financiación que se nos abren para el futuro. En función de nuestras características o necesidades, **la entidad también puede ofrecernos nuevas hipotecas o ampliaciones de la ya suscrita** para mejorarla, realizar reformas en la casa o adquirir otros bienes o servicios.

Opciones de amortización anticipada

Las hipotecas ofrecen la posibilidad de revisión cada cierto tiempo, dado que las condiciones financieras de una persona o familia pueden variar. En consecuencia, si por ejemplo durante dos o tres años hemos logrado ahorrar bastante dinero y queremos destinarlo al pago de nuestra vivienda, **tenemos la opción de amortizar de forma anticipada la hipoteca**.

La amortización anticipada puede ser total o parcial.

Y en el caso de esta última se puede reducir el plazo de devolución del dinero o rebajar el importe de las cuotas mensuales. Unas opciones que, en cualquier caso, en España también suponen ciertas ventajas fiscales:

- En primer lugar, para **aquellos que compraron su primera vivienda antes de enero de 2013 y también practicaron su deducción sobre lo pagado por la hipoteca antes de esa fecha**, porque pueden desgravarse hasta el 15 % de lo abonado durante el año. Con un límite de 9.040 euros que asciende a 18.080 si la hipoteca es compartida con otra persona y esta hace la declaración por separado.
- En segundo lugar, por aquellas personas que contrataron su hipoteca antes de 2013 y llevaron a cabo una **subrogación de esta o una cancelación** para cambiar de banco.

Y en el caso de que no cumplas el requisito de haber comprado la vivienda antes de 2013, ten en cuenta que la amortización anticipada también es rentable desde el punto de vista de ahorro de intereses de la hipoteca. La razón es que al amortizar pagarás menos intereses a la larga, por lo que lo importante en este caso es tener claro si el ahorro que obtenemos es mayor que lo que podemos lograr invirtiendo ese mismo dinero.

Posibilidad de negociación con el banco

Al contratar una hipoteca contraemos una obligación con la entidad bancaria, pero también hay soluciones flexibles para aquellas situaciones en las que no sea posible afrontar sus cuotas. Entre ellas están:

- **La aplicación de una moratoria.** Significa aplazar el pago de las cuotas durante un tiempo sin que la hipoteca varíe sus condiciones iniciales cuando acabe el plazo pactado. Aunque no suele ser una opción aceptada por el banco.



- **Carencia de hipoteca total o parcial.** En este caso, es posible no pagar las cuotas durante un período de tiempo concreto o abonar solo los intereses. La desventaja es que, mientras esté activa, se acumularán los intereses y deberemos pagar más a largo plazo; si bien es una opción interesante si más adelante vamos a recuperarnos económicamente.
- **Ampliación del pago de la devolución.** Al renegociar la hipoteca se rebaja el importe de las cuotas, a cambio de pagar más intereses y de extender la duración de esta.

5.2. ¿Qué es una hipoteca y qué hay que saber para contratar una?

Después de todo lo dicho, volvamos al principio para entender mejor lo que es una hipoteca. En su segunda acepción, la **Real Academia Española (RAE)** define el término como:

“f. Derecho real que grava bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda”.

Por lo tanto, se trata de **un acuerdo de carácter financiero que se realiza entre una persona y una entidad bancaria o financiera** para que la primera pueda adquirir una propiedad, generalmente una vivienda. Con la particularidad de que la mencionada propiedad se empleará como colateral o garantía; por lo que, en caso de incumplimiento de los pagos, el prestamista tiene el derecho de embargarla para venderla con el objetivo de recuperar el dinero prestado.

Todo ello implica que:

- **La persona que contrata la hipoteca adquiere un compromiso financiero** de cara al futuro.
- **El importe de la hipoteca suele ser elevado**, por lo que también acostumbra a tener una larga duración.
- **El coste de la hipoteca es superior a la cantidad necesaria para el pago de la propiedad.** Esto es así porque la entidad bancaria o financiera tiene un margen de beneficio que viene establecido por el **interés que se le aplica al préstamo.**
- Es importante **contar con ingresos recurrentes** para afrontar las cuotas acordadas para su pago.



5.2.1. Glosario de términos hipotecarios más importantes

Amortización de la hipoteca

Alude a la disminución paulatina del valor de la deuda contraída en el contrato de la hipoteca. En este caso hablamos de amortización de bienes pasivos, y hay diferentes tipos de amortización:

- El **francés o de cuotas fijas**, en el que se devuelve la misma cantidad de dinero cada mes hasta liquidar totalmente la obligación.
- El **creciente**, donde las cuotas empiezan siendo de menor valor y van creciendo a medida que pasa el tiempo respecto al momento en que se contrae la obligación.
- El **decreciente**, en el cual las cuotas de amortización anuales son más elevadas al principio y luego van disminuyendo conforme discurre la vida útil del activo.

Avalista

Es un tercero que puede ser incluido opcionalmente en el contrato de la hipoteca para **responder al pago del préstamo si el deudor no está en condiciones de hacerlo**. De ahí que esta figura sea importante para aportar una garantía extra para el cumplimiento de los términos.

Capital

Se trata del importe nominal del crédito concedido, excluyendo la parte correspondiente de los intereses. Dentro de él encontramos el capital amortizado o parte del préstamo ya pagado sin los intereses; así como el capital pendiente o parte del préstamo que todavía queda por pagar.

Comisiones

Es el dinero que solicita el banco o entidad financiera a modo de contraprestación por dar sus servicios. En el caso de las hipotecas hay diferentes comisiones, de las que te hablaremos más adelante.

Crédito y préstamo hipotecario

Es importante diferenciar entre **crédito hipotecario y préstamo**. En el primero, el banco fija un límite máximo que puede prestar y, según este, es el cliente el que decide si hace uso o no de él, en su totalidad o de forma parcial, en un tiempo determinado o indeterminado. De esta forma, en su caso los intereses se abonan en función del dinero del que se va disponiendo.

En el préstamo hipotecario, el comprador de la vivienda recibe, por parte de la entidad financiera, una cantidad de dinero que es equivalente a un porcentaje del valor del inmueble que deja en garantía en el momento de firmar el contrato o escritura. Por lo que los intereses se pagan por la totalidad de la deuda.

Cuota hipotecaria

Es la cantidad que está estipulado que hay que pagar al acreedor cada mes. Una parte de esta va destinado a abonar el importe del capital prestado, mientras que otra corresponde a los intereses.

Declaración de cierre

Formulario más extenso que la estimación de préstamo, y que proporciona los detalles finales sobre el préstamo que se solicita. De hecho, la información que aporta no es una estimación, sino que detalla **datos concretos y verdaderos sobre los costes de su contratación y las condiciones que lo van a regir**.

Depósito en garantía hipotecario

En algunas ocasiones, **el prestamista puede solicitar que el pago mensual de la hipoteca por parte del propietario incluya el coste estimado de los impuestos sobre la propiedad, además de las primas del seguro**. Para ello, se retienen estos fondos en una cuenta de depósito de garantía hipotecaria o de depósito en reserva hasta el momento en que venzan las facturas de impuestos y de primas de seguro. Lo que permitirá pagarlas con el saldo disponible en el mencionado depósito en garantía.

Deudor hipotecario

Es la **persona que contrata la hipoteca** y que, en consecuencia, contrae una deuda financiera con el acreedor.

Estimación del préstamo

Documento de unas pocas páginas en el que la entidad bancaria o financiera **aporta información sobre las condiciones del préstamo que solicita el comprador de la vivienda**. Incluye aspectos importantes como **la estimación** del monte total de este, su tasa de interés, la cuota mensual, los costos de cierre, los impuestos y las comisiones que se aplican. Además, hay que tener en cuenta que no es vinculante, de forma que solicitarlo no supone contratar la hipoteca.

Euríbor

Índice de referencia que se utiliza en las hipotecas de tipo variable para calcular la revisión de los tipos de interés. Tiene carácter oficial y se calcula a partir de la media aritmética simple mensual de los valores diarios a los que se prestan dinero entre sí los grandes bancos europeos.

Fianza

También conocida como **aval**, es la **garantía de carácter personal** que ofrece una persona al asumir el compromiso de responder a la obligación del deudor si este no lo hace. De ahí que esta obligación del fiador sea subsidiaria respecto a la del deudor principal.

Hipoteca bonificada

Hipoteca que presenta un descuento o bonificación en el tipo de interés en función de los productos asociados o combinados que se contratan en la entidad que presta el dinero. Habitualmente, es posible acceder a estas condiciones ventajosas por domiciliar la nómina o contratar un seguro específico.

Hipoteca puente

Opción de préstamo hipotecario que **permite la adquisición de una nueva casa o propiedad cuando aún se está pagando la hipoteca de la vivienda actual**. Esta cubrirá tanto el coste de la vivienda nueva como la cantidad pendiente de pago del préstamo de la casa actual, así como de los gastos de gestión asociados.

Ley Hipotecaria

Es el conjunto de normas legales que regulan el mercado hipotecario en español. Se sustenta fundamentalmente en el **Decreto de 8 de febrero de 1946**, así como en la Ley 5/2019, de 15 de marzo o **Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario**.

Pago inicial o *Down Payment*

Es el primer pago que realizamos al comprar una casa. Se suele expresar en el porcentaje de su coste total que abonamos al principio al cerrar su adquisición. Varía en función de la hipoteca, de la situación financiera y del tipo de propiedad, pero como ya hemos venido señalando, lo habitual es que suponga un 20 % de su coste.

Plazo de la hipoteca

Es el período de tiempo en el que se amortizará la hipoteca. O, dicho con otras palabras, el tiempo que está estipulado que deberemos tardar como máximo en devolver el capital que nos han prestado más los intereses pactados. Puede oscilar entre los 5 años y los 40; aunque lo más normal es encontrar amortizaciones a entre 15 y 30 años.

Preaprobación hipotecaria

Proceso en el que la entidad que presta el dinero determina la cantidad de este que puede dejar a una persona en función de sus datos: edad, ingresos, bienes, puntuación de crédito, etc. Se diferencia de la **precalificación hipotecaria** en que esta última menos detallada, de manera que no necesita tanta información como la primera sobre nuestras finanzas o sobre nuestro crédito.





Prestamista o acreedor

Es quien concede el préstamo hipotecario y, por tanto, cobra las cuotas o mensualidades. Acostumbra a ser un banco o entidad financiera.

Refinanciación de hipoteca

Implica la cancelación de un préstamo por otro tras llegar a un acuerdo. Para hacerla efectiva, se negocia con el acreedor con el objetivo de mejorar las condiciones financieras, ampliar el plazo de amortización o incrementar el capital prestado.

Relación Deuda-Ingreso (RDI)

Es una fórmula que utilizan los prestamistas para **medir la capacidad que tienen los deudores de administrar los pagos mensuales para saldar las deudas que contraen.** Se calcula sumando todos los pagos mensuales de la deuda y dividiendo el resultado entre el ingreso bruto mensual, sin deducir de este los impuestos. Tras ello, se obtiene un porcentaje que, en caso de ser demasiado alto, podría hacer que el banco no conceda la hipoteca.

Subrogación de hipoteca

La subrogación de una hipoteca se produce cuando modificamos algunas de las condiciones de esta con la intención de mejorarlas. Esto se puede hacer cambiando de entidad financiera o asumiendo las obligaciones ya contraídas por un tercero, como cuando compramos la vivienda a alguien que ya tiene una hipoteca de la propiedad y nos traslada las condiciones de su préstamo.

Tasa Anual Equivalente (TAE)

Alude al tipo de interés que marca el coste o rendimiento efectivo de un producto. Se emplea como tipo de interés de referencia para homogeneizar los diferentes tipos y condiciones de operaciones de préstamo y crédito, cuando existen diferentes períodos de liquidación, gastos, comisiones, etc. entre unos y otros. Habitualmente se presenta como un porcentaje, ya que se calcula conforme a una fórmula matemática que **incluye el Tipo de Interés Nominal (TIN)**, la frecuencia de los pagos, las comisiones bancarias y otros gastos de la operación.

Tipo de Interés

El Banco de España lo define como **“el porcentaje que expresa el coste o el rendimiento de un préstamo o de determinados instrumentos de ahorro”.** Así que en este caso es el coste del préstamo que solicitamos, la cantidad de dinero de más que deberemos pagar por contratar la hipoteca. En el siguiente punto te detallamos cuáles son las hipotecas existentes en función de su tipo de interés.

Tipo de Interés Nominal (TIN)

Porcentaje fijo que se aplica a la cantidad que se presta y que determina la cuota que hay que pagar a la entidad financiera. No incluye los gastos y comisiones que comporta el préstamo, de forma que el TIN no varía en las hipotecas fijas y, en el caso de las variables, se compone del valor del índice más un diferencial fijo, el cual determina si el valor de la cuota sube o baja.



5.3. Tipos de hipoteca

Optar por solicitar un préstamo hipotecario nos abre la puerta a tomar otra decisión casi igual de importante: la del **tipo de hipoteca que vamos a contratar**. Y aunque hay diferentes formas de clasificarlas en función de su cuota, de las características del inmueble o del perfil del público al que se dirigen, podemos decir que el criterio más utilizado es **el tipo de interés**.

En función de este, se establecen tres clases diferentes de hipotecas.

Hipoteca fija

Ofrece unas condiciones estables para el pago de la cuota, porque esta no varía durante todo el período contratado. Es decir, es independiente de las oscilaciones del tipo de interés empleado, como el Euríbor, por lo que no se ve afectada por factores externos como la situación financiera internacional o los tipos de interés que establece el **Banco Central Europeo (BCE)**.

Sus condiciones de tipo de interés fijo solo varían en el caso de incumplimiento de las condiciones pactadas, como en lo referido a la vinculación de la nómina, a la contratación de seguros, planes, etc.

Cabe destacar además que su **plazo máximo de amortización suele ser más corto** que en el caso de la hipoteca de interés variable; así como que **el tipo de interés cuando se contrata la hipoteca también es algo más elevado**. De hecho, **las comisiones aparejadas por amortización parcial, total o cancelación son también más caras**.

Todo ello hace que **su gran ventaja sea la ausencia total de fluctuaciones en la cuota**: el deudor sabe desde el primer momento lo que va a pagar durante el plazo que dure la hipoteca.

Hipoteca variable

Como su propio nombre indica, estas hipotecas están asociadas a un tipo de interés variable. Y como habitualmente **en España se utiliza el Euríbor como referencia**, la cuota fluctúa en función de su evolución.

En condiciones normales, se tiene en cuenta el tipo de interés que hay en el momento de firmar la hipoteca; y luego esta **se revisa periódicamente con la entidad financiera** para actualizarlo y determinar si la cuota crece o baja. Lo que da como resultado un coste variable que dependerá del contexto social y económico, con los riesgos que ello puede conllevar.

Es más, en contraposición a las hipotecas fijas, **las variables proporcionan períodos de amortización más amplios** que incluso pueden llegar a los 40 años, además de comisiones **más bajas**. Con la desventaja de que son totalmente imprevisibles: lo mismo durante un período pueden dispararse que en otro pueden reducirse considerablemente.

Y la mejor demostración de lo que puede implicar este riesgo está en el último año y medio, porque **desde mayo de 2022 el Euríbor pasó de un tipo de 0,274 % al 3,018 % en diciembre de ese mismo año, y al 4,160 % en octubre de 2023**. Lo que, traducido a números sencillos, significa un incremento de hasta el 50 % y que, solo en el mencionado 2022, la cuota mensual de un préstamo de 150.000 euros a 25 años se encareciera hasta en 250 euros respecto a 2021.

Hipoteca mixta

Esta modalidad de hipoteca se sitúa **en un punto medio entre la hipoteca de tipo fijo y la hipoteca de tipo variable**. Y lo consigue ofreciendo las ventajas de una y otra en diferentes momentos, en función de lo acordado entre las dos partes.

Su propuesta suele consistir en unos primeros años —entre 5 y 20— con un tipo de interés estable y generalmente más bajo que el de las hipotecas de tipo fijo, para posteriormente cambiar un tipo de interés variable. Detalle que la hice interesante para aquellos perfiles de compradores que **están dispuestos a arriesgar a largo plazo**, pero partiendo desde una situación como la de 2022 y 2023, en la que los tipos de interés son elevados y hay previsión de que sigan creciendo de forma inmediata.

A ello se añade que la hipoteca mixta permite optar a un plazo similar al de la hipoteca variable —de unos 40 años—, lo que también **la convierte en ideal para los compradores jóvenes que al principio buscan tener bajo control el coste de su hipoteca**, coincidiendo con los años en los que deberán realizar un mayor esfuerzo económico. Y es que en estos casos la perspectiva habitual es poder incrementar el poder adquisitivo con el paso de los años, un aspecto muy importante para poder afrontar con garantías los vaivenes de una cuota variable a largo plazo.



6. Contratar una hipoteca

Hasta el momento, en **esta 'Guía para financiar tu casa nueva'** te hemos acercado la teoría. Pero la hora de la verdad llega con la práctica, porque contratar una hipoteca es un proceso que puede ser algo complejo. Pero no te preocupes, porque estás en el lugar correcto para descubrir todo lo necesario para que puedas **acceder a la financiación que necesitas** para comprar la vivienda que tienes en mente.



6.1. Criterios importantes para la aprobación de una hipoteca

Las hipotecas son un negocio rentable para las entidades financieras o bancarias, porque gracias a sus intereses obtienen los beneficios. Sin embargo, esto no significa que las concedan bajo cualquier circunstancia, porque su prioridad es asegurarse de que cada cliente que solicita una pueda afrontar sus cuotas tanto hoy como en el día de mañana.

Cada entidad tiene sus propios criterios para conceder las hipotecas que oferta, aunque **los requisitos suelen ser bastante similares en todas ellas**. De hecho, **recientemente se ha apreciado que estas condiciones se han endurecido** en al menos el 50 % de los bancos españoles, tanto por el evidente deterioro económico a raíz de la crisis postpandemia como por la paulatina subida de los tipos de interés desde mediados de 2022.

A continuación, te explicamos cuáles son los criterios más importantes para lograr la aprobación de estas entidades.

Contar con los ahorros suficientes para pagar la entrada de la vivienda

Ya lo hemos mencionado en más de una ocasión en esta guía y no está de más hacerlo de nuevo por su relevancia: **es fundamental contar con unos ahorros equivalentes al 30 % del coste total de la vivienda**. Este dinero permitirá pagar al menos la quinta parte (20 %) de su precio total y afrontar los gastos asociados a la gestión propiamente dicha, de forma que el montante restante quede financiado por el préstamo hipotecario.

Además, no olvides que, si en tu caso solicitas una hipoteca para **adquirir una segunda vivienda**, la entidad **solo te financiará una cantidad equivalente al 60-70 % de su valor**; por lo que necesitarás contar con más ahorros.



Demostrar que tenemos unos ingresos mínimos y recurrentes

Aunque cumplamos con el requisito de tener dinero ahorrado para abonar la entrada, el banco o financiera podrá denegarnos la hipoteca si nos encontramos en el paro o nuestros ingresos son insuficientes. ¿La razón? **Se preocupa de que contemos con al menos una fuente de ingresos fiable que nos permita afrontar las cuotas a medio y largo plazo**.

Por lo tanto, podrá solicitarnos la nómina y todos aquellos documentos que acrediten que percibimos unos ingresos fijos, estables y suficientes. Y, a partir de ellos, **calculará nuestra ratio de endeudamiento**, es decir, la capacidad que tenemos de pagar financiaciones o deudas en función de nuestra capacidad de ingreso: si este **está por debajo del 30-35 % no habrá problema**, pero si superamos este porcentaje es posible que se nos deniegue la petición.

Tener un trabajo estable

El banco también se interesará por tu actual situación laboral, porque, aunque ahora estemos ingresando dinero por un trabajo temporal, lo que realmente le interesa saber es si estaremos en condiciones de seguir ingresando dinero dentro de un año, cinco o diez.

Por tanto, **cuanto más estable sea nuestro trabajo mejor**: por ejemplo, para los casos de empleados por cuenta ajena, priorizará aquellos casos de contrato indefinido y de cierta antigüedad (al menos de entre seis meses y dos años). Y en los de trabajadores autónomos, habrá que demostrar que el negocio es estable y ha dado beneficios recurrentes durante dos años como poco.

Un historial crediticio limpio

Además, la entidad también comprobará si tienes algún tipo de deuda en este momento. Si esta es tu primera hipoteca o crédito, no deberás preocuparte de este aspecto. Pero si ya has tenido contratada otra u otras con anterioridad, asegúrate de dos cosas:

- **que la has saldado por completo o que estás al día de sus cuotas,**
- **que el importe de todas las cuotas que tienes vigentes, incluyendo la correspondiente a la hipoteca que estás solicitando, no supere ese 30-35 % de tus ingresos.**

Plazo de amortización

Aunque no es un requisito en sí mismo, seguro que es también un factor muy considerado. Y es que, si bien no hay una edad mínima o máxima, **las entidades valorarán mejor a los solicitantes que tengan una edad comprendida entre los 25 y los 40 años.** Fundamentalmente, porque exigen que el plazo de la hipoteca no venza cuando el cliente tenga 75-80 años. Ten en cuenta que, cuanto más tarde la solicites, más riesgo para quien te la concede; por lo que las mejores condiciones se destinarán probablemente a las personas jóvenes.

Aval en los casos necesarios para aportar más seguridad a la operación

Presentar un aval no suele ser imprescindible para que el banco nos conceda la hipoteca que estamos solicitando. Pero si, tras consultar toda la información que le aportamos comprueba que hay algún aspecto más dudoso o inestable, podrá **pedirnos algún tipo de aval material** —como un bien inmueble— **o personal**— apoyado en los ahorros o una propiedad de otra persona— para que este responda por nosotros en el caso de que no podamos afrontar nuestra deuda.

Esta es la razón por la que, si nos avala alguien, también deba presentar diferente documentación para demostrar que está en condiciones de hacerlo. Y es que **no podemos obviar que llegar a este punto implica aceptar una doble responsabilidad:** si nosotros no podemos afrontar la deuda en un momento dado, quien deberá responder nosotros es el avalador. Y si no puede hacerlo, podrá acabar en un listado de morosos o incluso ver cómo se le embargan los bienes que usó como aval.



6.2. ¿Qué hipoteca elegir para mi caso?

Conocer los **tipos de hipotecas que hay y sus características relevantes** es importante, pero todavía lo es más saber cómo cada una de ellas se adaptará a nuestras circunstancias particulares. Es más, hay tres aspectos sobre ti que debes tener en cuenta a la hora de sopesar cuál es el préstamo que mejor te puede ir en un momento dado.

Tu edad

Cuanto más joven seas, más abierta estará la entidad bancaria o financiera a ofrecerte un período largo de amortización. Y, como ya vimos en el punto 5.3, **las hipotecas variables están especialmente pensadas para el largo plazo**, ya que invitan a arriesgar. Mientras **que, si ya has superado la treintena y buscas más estabilidad, una hipoteca fija** probablemente te resulte más interesante, aunque tengas que amortizarla en un período de tiempo más corto.

Tus ingresos actuales

Si tu sueldo actual no es muy alto, quizá te compense solicitar una **hipoteca variable en un momento donde el Euríbor este bajo**. En cambio, si tus ingresos son sólidos y das prioridad a la estabilidad, probablemente debas optar por una **hipoteca fija**, porque desde el primer momento sabrás cuál es tu cuota.

Mientras que una hipoteca mixta será perfecta si ahora tu situación financiera es incierta y no quieres tener sobresaltos e imprevistos a corto plazo, y a la vez quieres aspirar a una amortización a largo plazo para disfrutar de una cuota inicial más baja que la de una hipoteca fija.

Perspectivas de futuro

En el caso de que tu **futuro sea incierto desde el punto de vista económico**, lo recomendable es que optes por la opción más conservadora: la **hipoteca de tipo fijo**. Pero si estás convencido de que **dentro de unos años tendrás una situación financiera saneada**, puedes apostar por una **hipoteca variable**, porque el riesgo podría acabar resultándote muy rentable y no correrías el riesgo de caer en impagos.

Y en cuanto a la **hipoteca mixta**, el consejo se resume muy bien si miramos al futuro: es una **opción muy interesante para ganar tiempo buscando una mejora profesional**, porque podremos empezar a pagarla con cierta tranquilidad sabiendo que en unos años puede volverse más exigente para nuestro bolsillo.

6.3. Gastos y comisiones de contratar una hipoteca

La cuota mensual es solo la parte más visible o reconocible de los gastos que comporta una hipoteca. Y es que, al igual que ocurre en un iceberg, **hay una serie de costes que aparentemente están ocultos**, pero que inevitablemente **hay que asumir para que el banco o entidad financiera nos acabe dando el visto bueno**.

De hecho, de algunos ya te hemos hablado en esta guía.



6.3.1. Gastos de formalización de la hipoteca

Abarcan todos los gastos que implica contratar una hipoteca:

Petición de nota simple

La nota simple es el documento que trae toda la información de las características que tiene la vivienda: quién es su propietario actual, con qué superficie cuenta, si tiene cargas pendientes... **Se solicita en el Registro de la Propiedad y tiene un coste inferior a los 10 euros**, por lo que es recomendable que hagamos nosotros mismo este trámite. Fundamentalmente porque el banco puede encargarse de ello, pero a cambio de cobrarte una comisión que podría doblar esta cantidad.

Gasto de tasación del inmueble

Para poderte prestar el dinero, el banco o entidad financiera necesita saber cuál es el precio real de la casa que te estás planteando comprar. Por lo tanto, **te pedirá que consultes a un tasador homologado por el Banco de España para que concrete su precio.**

Como ya hemos comentado con anterioridad, **este trámite tendrá un precio que oscilará entre los 100 y los 500 euros.** Y a priori deberá asumirlo el comprador, salvo que el banco lo incluya en su oferta.

Gastos de notaría

La participación de un notario es imprescindible para dar fe pública de las escrituras de la compraventa y también para intermediar y dar validez legal al acuerdo que firman tanto el acreedor como el deudor. Se estima que los gastos de escriturar la vivienda, incluyendo compra y firma de la hipoteca oscilan **entre el 0,2 % y el 0,5 % del valor del inmueble** que aparece en el contrato.

El banco debe asumir los gastos del notario, aunque el cliente tiene total libertad para elegirlo tanto al contratar la hipoteca como al cancelarla.

Gastos de gestoría

Aunque la participación de una gestoría no es obligatoria en el proceso de contratación de una hipoteca, es bastante habitual contratarla para que se encargue de **pagar los impuestos asociados a la operación, inscribir este préstamo en el Registro de la Propiedad y retirar las copias de la notaría.**

En este caso, los gastos no están regulados por ley y dependen de las tasas que aplique cada gestoría. Teniendo en cuenta que es la entidad bancaria quien debe asumírtelos y que lo normal es que **estos se sitúen entre los 150 y los 300 euros.**

Gastos de registro de la hipoteca en el Registro de la Propiedad

El mencionado trámite que asume la gestoría también tiene un coste que no se incluye en sus honorarios. **La inscripción de la hipoteca como carga de la vivienda implica unos aranceles regulados entre el 0,1 % y el 0,3 % de la responsabilidad total de la misma**, si bien este es otro caso en el que la entidad bancaria o financiera debe asumir el gasto según la Ley Hipotecaria.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

La formalización de la hipoteca apareja el pago de un impuesto autonómico, el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)**. Este se compone de dos cuotas:

- La fija, que grava **el coste del papel timbrado** que utilizará el notario para redactar la escritura hipotecaria. Hablamos de **entre 15 y 30 céntimos por pliego.**
- La **variable.** Difiere en función de la Comunidad Autónoma donde **esté la casa, con un gravamen que está entre el 0,5 % y el 1,5 % de la responsabilidad hipotecaria**, aunque puede llegar a alcanzar el 2 % en casos extraordinarios. Si bien en algunas de ellas se ofrecen bonificaciones fiscales para casos concretos, como para viviendas habituales o de protección oficial (VPO).

En el caso de las hipotecas, es necesario **pagar las dos cuotas del IAJD más el IVA.** Si bien **el importe total se calcula sobre la responsabilidad hipotecaria**, incluyendo los intereses, costas y gastos; y no sobre el valor total declarado de la propiedad.

Ten en cuenta que cuando el IAJD grava un préstamo hipotecario, desde 2018 la ley estipula que, salvo en el País Vasco, es la entidad bancaria la que debe abonar este impuesto. Algo que no ocurre en los casos en los que se grava la escrituración de la vivienda nueva, ya que en estas situaciones es el comprador quien debe abonarlo.

6.3.2. Comisiones asociadas a la hipoteca

El acceso a un préstamo o la modificación de este una vez que está formalizado supone una serie de gastos en concepto de **comisiones**. Estas dependen de la entidad bancaria y del tipo de hipoteca que se contrate. Las principales son las siguientes:

Comisión de estudio y de gestión

Hasta la entrada en vigor de la Ley 5/2019 sobre hipotecas, los bancos cobraban esta comisión por el simple hecho de **estudiar la solicitud del préstamo y analizar la situación financiera del solicitante**. Sin embargo, desde entonces los gastos asociados no recaen sobre el cliente y deben ser asumidos por la entidad.

Comisiones de formalización

La firma del contrato también aparejaba una comisión. Pero, al igual que en el caso de la comisión por el estudio y la gestión, la ley hipotecaria de 2019 concentró este importe en la comisión de apertura.

Comisión de apertura

Actualmente **es la única comisión que recae en el cliente en el momento de formalizar el préstamo hipotecaria**. Supone un cargo que aplica el banco por las gestiones que ha de realizar para que se aplique la hipoteca e incluye ya el proceso de estudio y gestión de la hipoteca, así como el gasto de formalización del contrato.

Su coste varía en función de la entidad, aunque **normalmente se sitúa entre el 0,5 % y el 1,5 % sobre el importe total del crédito**. Y debe abonarse en el momento de firmar la escritura.

Comisión por amortización anticipada

En aquellos casos donde **el deudor desea amortizar con antelación una parte de la hipoteca o toda ella**, la entidad que presta el dinero solicitará una comisión por completar el trámite. Hay que considerar que su objetivo será obtener una compensación por el importe que dejará de obtener en el futuro y que está asociado al pago de los intereses del préstamo.

El valor de esta comisión por amortización anticipada varía en función del tipo de hipoteca y del momento en que se solicite esta modificación. Por ejemplo, **para las hipotecas firmadas después del 16 de junio de 2019:**

- **En el caso de las hipotecas variables**, si la amortización se realiza en los tres primeros años desde la firma del contrato, la comisión será como máximo del 0,25 % del capital que se reembolsa; y si es en los cinco primeros años, la comisión será del 0,15 % de este. Mientras que pasado este primer lustro será ya de un 0 %.
- **En las hipotecas de tipo fijo**, si la amortización se produce en los 10 primeros años de la hipoteca, la comisión tendrá como límite el 2 % de lo reembolsado. Y pasado este tiempo, bajará hasta el 1,5 %.

Comisión por novación o subrogación

Si el cliente **solicita modificar la hipoteca para cambiar su titular o incluso para llevarla a otra entidad**, el banco puede aplicar también una comisión en este concepto. Un buen ejemplo es la solicitud del cambio de tipo de interés mediante novación o subrogación, en cuyo caso la ley establece que la comisión solo podrá ser del 0,05 % durante los 3 primeros años (después será del 0 %).

Comisión por cancelación

Más allá de los costes mencionados con anterioridad por la amortización total de la hipoteca, **si optamos por cancelar** esta debemos tener en cuenta que la **gestión también incluirá unos gastos añadidos**. De hecho, dentro de este hipotético se pueden dar diferentes situaciones:

- **Cancelación por haber completado el pago de la hipoteca:** es recomendable notificar al Registro de la Propiedad de ello, ya que esto nos dará libertad para vender la vivienda o rehipotecarla. Se trata de una gestión que normalmente implica la participación de una notaría y de una gestoría, por lo que el coste (sumando todo) puede alcanzar los 1.000 o 1.200 euros.
- **Cancelación por venta del inmueble:** en estos casos, el titular normalmente cancela la hipoteca pagándola con el dinero que ha ingresado por su transacción. Al hacerlo, el banco expide gratuitamente un **certificado de cancelación de la hipoteca** que también deberá contar con el visto bueno de un notario, y cuyos honorarios pueden estar entre los 90 y los 500 euros.
- **Seguro de incendios o multirriesgo del hogar:** es el único obligatorio en el momento de contratar una hipoteca. Hay de diferentes tipos, porque el de daños simplemente cubre los problemas en la estructura de la vivienda derivados de un incendio o catástrofe natural; mientras que el multirriesgo es más completo y puede incluir también daños en el interior de la casa. Habitualmente se comercializan como seguros anuales renovables o de duración plurianual a prima única, y llevan aparejada una cláusula que obliga a mantener vigente su contrato.
- **Seguro de vida: cubre el hipotético impago de la hipoteca por parte del cliente en casos de muerte o de invalidez.** Se puede suscribir estableciendo como suma asegurada el importe de la hipoteca y designando al banco como beneficiado por el importe pendiente de amortizar y al asegurado por el resto. O también puede suscribirse teniendo como suma asegurada el capital pendiente de desembolso de la hipoteca (o un porcentaje), durante toda su duración, y en donde el banco será el beneficiario con carácter irrevocable.
- **Seguro de protección de los pagos o préstamos:** se plantea para **garantizar el pago a la entidad en aquellas situaciones en las que el asegurado se encuentre desempleado o incapacitado temporalmente.** Normalmente se comercializa de forma independiente o mediante una cobertura adicional incluida en el seguro de vida.

6.4. Seguros que acompañan a la hipoteca

Entre las condiciones para formalizar una hipoteca, **el banco puede incluir la contratación de diferentes tipos de seguros.** Salvo un caso que ahora veremos, **el cliente no estará obligado a contratarlos**, aunque sí puede resultarle interesante porque normalmente este permite reducir el diferencial del tipo de interés.

El **Banco de España** recomienda a los clientes que se informen mediante la **Ficha de Información Precontractual (FIPRE)**, la cual incluirá datos de interés sobre los seguros que deban suscribirse para firmar la hipoteca según las condiciones ofrecidas. Y también recuerda que esta información debe figurar en la **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)** que se entrega de forma gratuita con un mínimo de diez días naturales de antelación respecto a la fecha de la firma de la escritura.

Además, cuando se trate de la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de obligaciones o de seguro de daños, la entidad puede proponer la contratación de una compañía determinada, pero podrá también aceptar pólizas alternativas sin que esto perjudique a las condiciones que oferta en el préstamo o suponga un coste añadido para el cliente.

Los tres tipos de seguros más comunes aparejados a una hipoteca son los siguientes:

6.5. Documentación necesaria para contratar una hipoteca

Para conceder una hipoteca, **la entidad requiere que el solicitante presente varios documentos.** Y podemos clasificar estos en tres grandes grupos.

Documentación general

- **DNI o NIF** (NIE o pasaporte en el caso de ser extranjero).
- **Contrato de arras o señal** en el caso de que ya se haya firmado.
- **Extractos bancarios recientes.**
- **Vida laboral actualizada.**
- **Escritura de otros inmuebles en propiedad.**
- **Declaración de IRPF** del último año.
- **CIRBE.** En esta base de datos figuran todos los avales, préstamos, créditos y riesgos asumidos por las entidades financieras con sus clientes.
- **Información relativa al inmueble, como la nota simple registral.**
- Si el actual domicilio del solicitante es alquilado, **contrato de arrendamiento y últimos recibos del alquiler.**
- **Recibos del pago de otros préstamos**, si los hubiera y estos estuvieran en vigor.

Documentación si el solicitante es trabajador por cuenta ajena

- **Contrato laboral.**
- **Las tres últimas nóminas.**
- **Justificantes de ingresos adicionales a la nómina**, si es que los hay.
- **Recibos de los préstamos contratados**, en caso de haberlos.

Documentación si el solicitante es autónomo

- **Declaración anual del IVA** del año anterior.
- **Pagos trimestrales del IVA** para el año en curso.
- **Declaración anual y fraccionada del IRPF.**
- **Últimos recibos del pago de la Seguridad Social.**

6.6. Cambios en la hipoteca

6.6.1. Novación de la hipoteca

A pesar de que acceder a una hipoteca implica formalizar y firmar un contrato con la entidad que presta el dinero, es importante saber que el cliente **puede solicitar la renegociación o modificación de las condiciones.** Las razones para ello pueden ser muy diversas, como unas cláusulas que han quedado obsoletas al haber pasado varios años desde su contratación, una situación de apuro económico que dificulta el pago de las cuotas, la subida del Euríbor en el caso de las de tipo variable...

No hay un límite de renegociaciones con el banco, aunque **este debe aprobar los cambios tras hablarlos con el solicitante.** Así, es posible obtener una **novación de la hipoteca**, un proceso en el que se modifican las condiciones del acuerdo y estos se constatan frente a notario. Se trata de una opción más compleja, porque requiere pasar en un par de ocasiones por la notaría, realizar una nueva tasación de la vivienda si la entidad lo solicita y esperar la aprobación por parte de un departamento de riesgos.

Otra opción es llegar a un acuerdo privado con el banco. Aquí no se requiere la participación de una notaría o la tasación de la vivienda, de forma que bastará con hablar con este, esperar al visto bueno y firmar el nuevo contrato. Si bien lo normal es que estas actualizaciones de las condiciones afecten solo a aspectos poco importantes, como la eliminación de una comisión o el cambio de las fechas de pago de las cuotas.

De hecho, **los cambios en la hipoteca** suelen afectar al:

- **precio**, mediante la modificación del interés del préstamo, de las comisiones o de los productos asociados;
- **capital**, ampliando el importe del préstamo para situaciones concretas, como reformas;
- **plazo**, acortándolo o alargándolo en función de nuestras necesidades y de lo que permita el banco;
- **titular o avalista**, ya que es posible añadir o cambiar garantías.



En cualquier caso, **el banco tendrá siempre la última palabra y decidirá** en función de factores como **tu situación económica, tu solicitud, sus propias condiciones...** Pero es habitual que esté abierto a negociar, ya que intentará mantener al cliente ante la posibilidad de que este solicite la subrogación de la hipoteca.

Código de buenas prácticas para entidades financieras

Además, también cabe destacar que, a raíz del incremento de la inflación y de la subida de los tipos de interés entre 2022 y 2023, **el Real Decreto Ley 19/2022 de 22 de noviembre planteó la creación de un código de buenas prácticas para la adhesión voluntaria de las entidades financieras.** El objetivo de este es aliviar hasta finales de 2024 este incremento de los costes de los préstamos hipotecarios de tipo variable sobre vivienda habitual, especialmente en personas consumidoras que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Es una medida que permite que los titulares de préstamos hipotecarios, **entre noviembre de 2022 y noviembre de 2024,** puedan solicitar una ampliación del plazo de duración del préstamo hasta un máximo de siete años, con opción de carencia total; así como la opción de convertir el préstamo hipotecario de tipo variable a fijo. Además de modificaciones en los períodos de carencia, en el plazo de amortización, en el tipo de interés aplicable durante el período de carencia (reduciéndolo) o en el período de solicitud de dación en pago (de un año a dos).

6.6.2. Subrogación de la hipoteca

A la hora de negociar con nuestro banco la novación de la hipoteca, podemos justificar nuestra solicitud mencionando otras ofertas de la competencia. Y es que **la existencia de otras propuestas o condiciones más ventajosas son motivos más que suficientes** para que al menos nos planteemos trasladar nuestra hipoteca a otra entidad.

Esto es lo que **se conoce como subrogación**, una situación en la que el deudor o la entidad financiera pueden ser sustituidas sin incurrir en pago de impuestos, aunque sí abonando unos gastos asociados a este trámite.

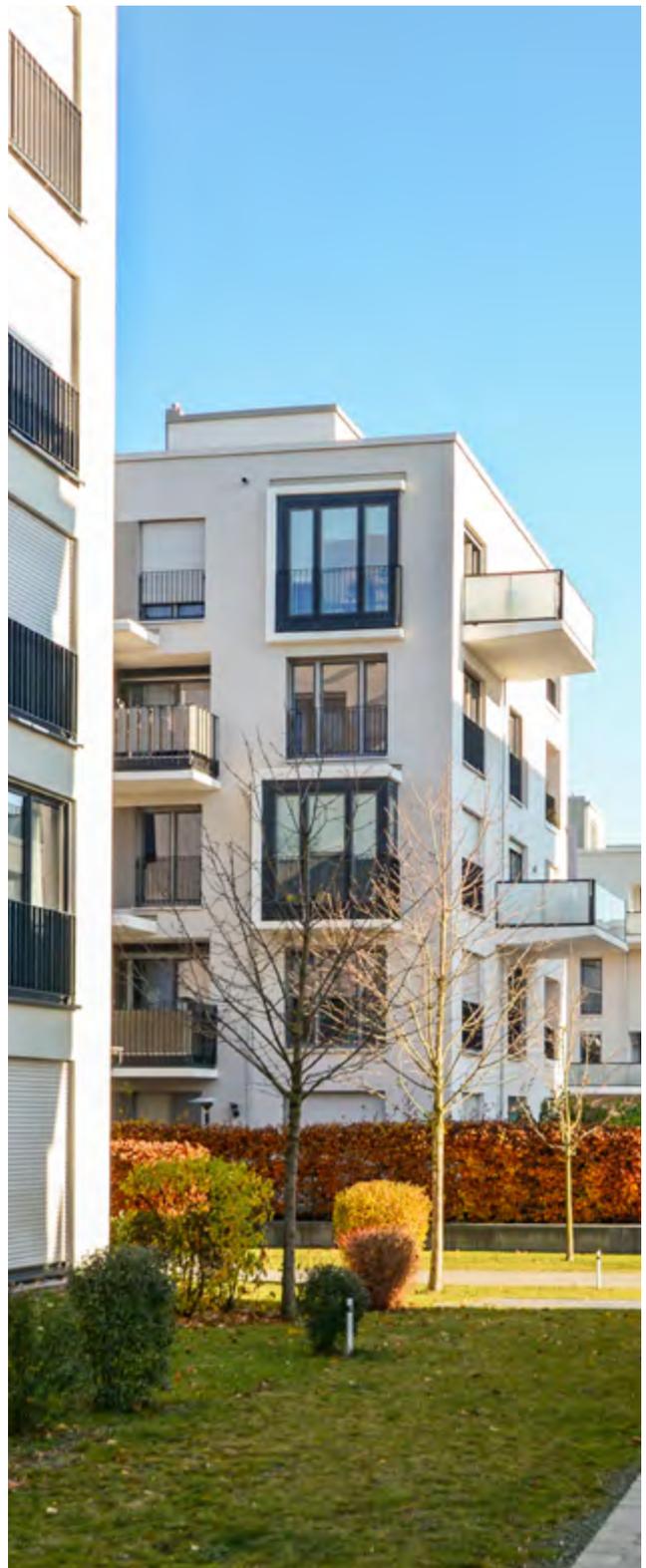
De esta forma, **la subrogación más habitual es la de acreedor**, en la que **el cliente solicita llevar su hipoteca a otro banco** por obtener unas condiciones diferentes o modificar su plazo de amortización. **Y si lo que se solicita es cambiar el titular del préstamo hipotecario** (algo que puede ocurrir cuando se vende una casa ya hipotecada), la entidad realizará un estudio de riesgos **para decidir si acepta al nuevo deudor**.

Pasos para pedir la subrogación de una hipoteca

Para solicitar la subrogación de la hipoteca es necesario seleccionar la nueva hipoteca a partir de nuestras necesidades y que contactemos directamente con el banco que nos la ofrece. En esta reunión podremos solicitar formalmente la subrogación de nuestra hipoteca, de forma que la compañía establecerá las condiciones para llegar a un acuerdo con nosotros. Y tras alcanzarse este, **será la entidad a la que queremos trasladarnos la que se comunicará con la actual** en la que tenemos la hipoteca para informar de nuestra solicitud.

Después de esto, el banco con el que tenemos contratado el préstamo actual dispondrá de 7 días para **expedir un certificado con nuestra deuda pendiente**, así como de 15 días **para realizar una contraoferta**. Y nosotros **podremos decidir si aceptamos esta nueva propuesta** (en cuyo caso la subrogación quedará anulada y firmaremos una novación con nuestra entidad de siempre) **o la rechazamos** (lo que hará que se complete el trámite de la subrogación).

Pese a todo ello, **en general los bancos prefieren cancelar las hipotecas y firmar nuevas en lugar de subrogarlas**, porque en la primera opción es el cliente el que acarrea con los costes de la gestión (de notaría, de registro, de comisión de apertura de una nueva, de tasación...). Mientras que, en la segunda, según la actual ley hipotecaria, **es la entidad financiera la que debe asumir determinados gastos**, como los relacionados con la notaría, la gestoría o el registro.



7.

Consejos para pagar mi hipoteca

Si optamos por una **financiación** para pagar nuestra casa nueva, debemos aceptar que la hipoteca será nuestra compañera de viaje por un largo período de tiempo. Por eso, al principio **es clave que acertemos con la opción que nos resulte más beneficiosa a la larga**, tanto desde el punto de vista económico como desde el personal.

Es más, quizá pensemos que basta hablar con nuestro banco habitual para solicitar información y saber qué hipotecas nos ofrece. Pero esto puede ser un error, porque **lo ideal es que consultemos con otras entidades para conocer bien el mercado y poder comparar entre las opciones disponibles**. Y es que, si hacemos números y cálculos, puede acabar habiendo una diferencia de miles de euros entre una hipoteca y otra.

Junto a ello, también es recomendable que **demos la mayor entrada posible para reducir tanto la cuantía de la deuda como el plazo de amortización de esta**. ¿El motivo? Cuanto menos tiempo estemos pagando, menos intereses deberemos abonar y más accesibles serán sus condiciones.

Y un último consejo: **en el caso de los productos vinculados que suele ofrecer el banco (y que no son obligatorios), debemos calcular bien su coste y su rentabilidad**. Fundamentalmente, porque estas propuestas pueden estar disfrazadas de grandes ventajas para el momento inmediato (como menos intereses), pero resultar poco rentables a largo plazo.

7.1. Amortización anticipada

En esta guía ya hemos destacado que **la amortización anticipada** es una estupenda vía para acabar pagando menos dinero en concepto de intereses. Si adelantamos una parte de la deuda, reduciremos su cuantía total, de forma que podremos beneficiarnos de una rebaja en el plazo de amortización o en el valor de sus cuotas.

Aquí te dejamos varias opciones interesantes para realizar una amortización anticipada:



- **Incrementar la frecuencia de los pagos:** si te lo puedes permitir, **quizá puedas reducir la frecuencia en la que afrontas cada cuota.** La opción estándar es pagarlas de manera mensual, pero también puedes solicitar el pago con periodicidad quincenal o incluso semanal.
- **Reducir el plazo de pago de la hipoteca:** si tu situación financiera mejora con el tiempo respecto al momento en que la contrataste, **puedes solicitar una revisión para que la entidad bancaria reduzca el plazo de devolución.** Así, si rebajas años pagarás una mayor cuota, pero al mismo tiempo tendrás que abonar menos cantidad en concepto de intereses. Lo que puede ser especialmente interesante si tu hipoteca es de tipo variable y disfrutas al principio de unos tipos de interés bajos.
- **Incrementar el valor de tu cuota hipotecaria:** independientemente de que se trate de una hipoteca fija o variable, **puedes pedir a tu banco que aumente la cuota que pagas de forma regular.** Sean 50 o 300 euros, todo suma para ir reduciendo poco a poco todo ese capital que tenemos pendiente de pagar.
- **Amortizar la hipoteca mediante algún pago puntual:** si disfrutas de forma extraordinaria de un ingreso o ganancia, o cuentas con dinero ahorrado, **puedes realizar una amortización anticipada y puntual de la hipoteca.** Aunque, antes de hacerlo, asegúrate de que este movimiento te resulta rentable, porque el banco podría solicitarte una comisión por llevarlo a cabo.

Por otra parte, ten en cuenta que, según el sistema de amortización más habitual en las hipotecas concedidas en España, el francés, al principio el cliente abona más intereses y en los últimos años paga una mayor proporción de capital. Esto significa que **la amortización anticipada te resultará más rentable cuanto antes la realices.** Así que toma tus decisiones en función de ello, sin olvidar que este trámite o la novación del contrato hipotecario implican el pago de comisiones.

7.2. Invertir ahorros

Para facilitarnos el pago de nuestra hipoteca en el futuro, **invertir nuestros ahorros** es una alternativa a la amortización anticipada. Esta es una opción especialmente interesante para aquellos que **tengan buenos conocimientos del mercado y estén dispuestos a asumir ciertos riesgos,** ya que **es básico estar bien informado para lograr una buena rentabilidad.**



En consecuencia, la decisión dependerá de ti y tus prioridades, además del contexto y de los tipos de interés actuales, especialmente si tu hipoteca es de tipo variable. En este sentido piensa que, **en un momento en el que los tipos sean bajos, la opción de invertir tus ahorros probablemente no será la idónea,** porque las cuentas de ahorro y los depósitos suelen ofrecer bajas rentabilidades. Así, en este contexto lo aconsejable será hacer una **amortización anticipada de la deuda,** porque los intereses de la cuota de la hipoteca variable también serán bajos.

Mientras tanto, **en una situación con tipos de interés altos, si inviertes tu dinero obtendrás más rentabilidad.** Aspecto que te permitirá afrontar la previsible subida que también experimentará la cuota de tu hipoteca variable.

¿Inversión o amortización?

A los dos factores ya mencionados, añade otros para tomar tu decisión. Por ejemplo, si tu hipoteca es anterior a 2013, **valora las ventajas fiscales que conlleva la amortización anticipada** y de las que te hablamos en el punto 5.1. Así como el tiempo que ha pasado desde que firmaste la hipoteca, ya que, como acabamos de ver, **cuanto más reciente sea, más recomendable será amortizarla.**

Además, una premisa sencilla que puedes aplicar a la hora de decidir es que **la inversión resulta más rentable si su retorno neto (incluyendo impuestos) es superior al interés que tiene la hipoteca.** Y al revés: si este retorno es inferior al interés hipotecario, la mejor opción es la amortización.

Y, por último: sea lo que sea lo que decidas, **procura no usar todos tus ahorros para amortizar o invertir en un depósito.** Siempre es conveniente guardar un **pequeño colchón financiero** para afrontar algún tipo de gasto ya planificado o para tener tranquilidad ante imprevistos que puedan surgir.

8.

Conclusiones

Como acabas de ver en esta Guía, **financiar una casa nueva es un aspecto fundamental en la vida de muchas personas.** Contratar una hipoteca supone adquirir un compromiso de pago que puede llegar a durar décadas, por lo que no solo es importante acertar con la elección de la casa, también es hacerlo con la forma de financiación.

Para ayudarte, **en estas páginas te hemos acercado toda la información necesaria para conozcas las ventajas de comprar una vivienda** frente a la opción de alquiler. Así, te hemos dado pautas para que analices mejor el mercado inmobiliario y puedas tomar las mejores decisiones.

Pero, como has podido ir descubriendo, todo ello implica un proceso complejo donde también es clave **que concretes tu presupuesto y calcules los gastos que supone comprar tu vivienda.** Principalmente, para que puedas fijarte un objetivo realista y encontrar el equilibrio entre el dinero que quieres gastar y la casa que necesitas.

De ahí que, para acompañarte mientras das este paso decisivo, te hayamos explicado también los tipos de contratos de compraventa que hay y las **formas de pago que puedes asumir en función de tu situación financiera.** Con especial atención, como no podía ser de otra manera, a la financiación.

De hecho, esta es la razón por la que hipotecas han protagonizado el último tercio de nuestro manual: para **contarte los tipos que hay, los gastos y comisiones que incluyen, los trámites** que son necesarios **para su gestión y para proporcionarte consejos de utilidad.**

Todo ello conforma un completo recorrido que **en CULMIA esperamos que te sea de gran ayuda.** No solo para elegir la mejor hipoteca, sino también para que **puedas pagarla sin problemas en el futuro** y tengas la tranquilidad que necesitas para **disfrutar al máximo de tu nueva casa. Tal y como te mereces.**



