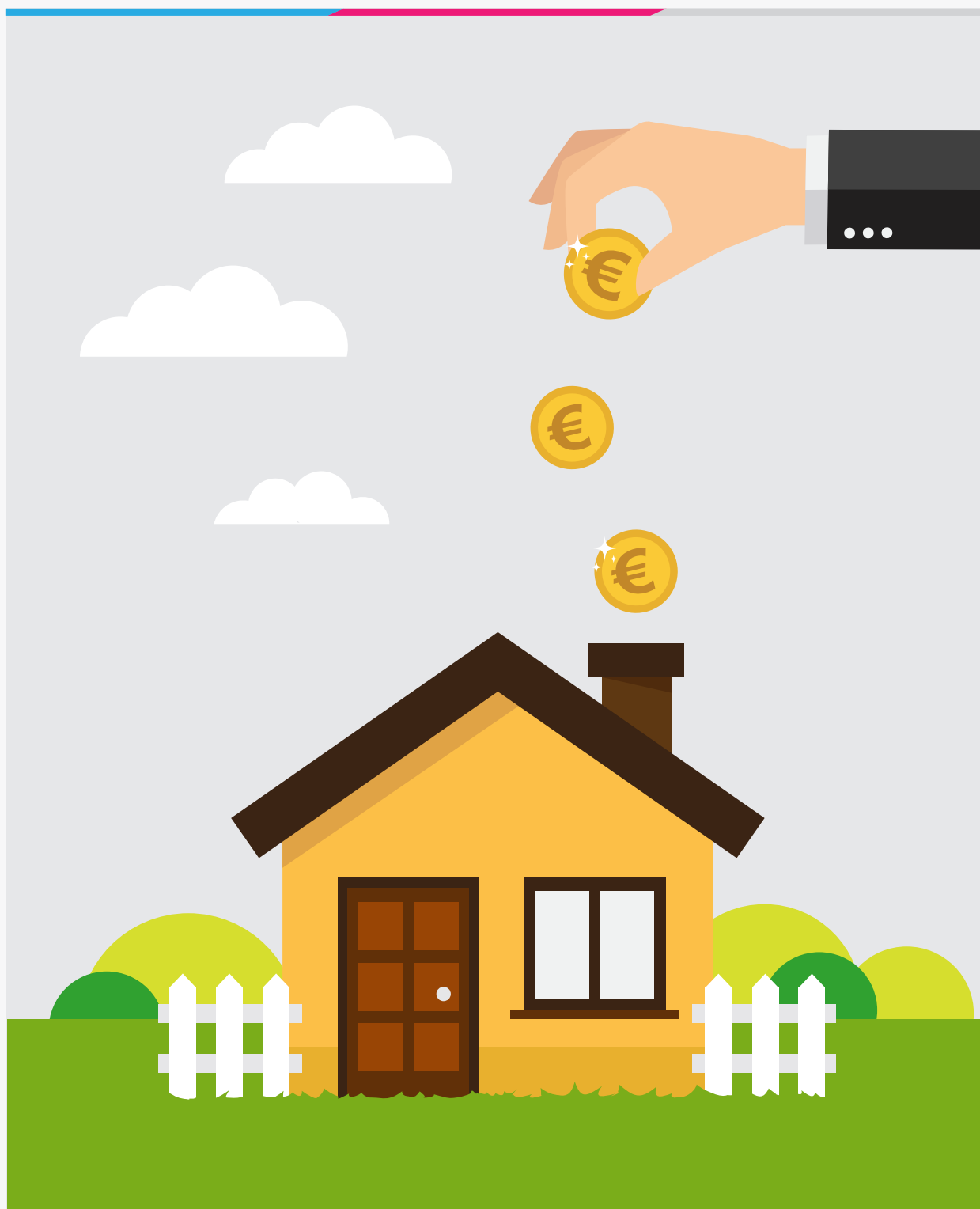


HIPOTECA SIN AHORRO

La guía definitiva



E-Book
Hipoteca sin ahorro:
La guía definitiva

Copyright Globaliza.com
Año 2018

¿Necesitas una hipoteca?

No te compliques más, aquí la solución.

Todos nos hemos encontrado en alguna ocasión en tu situación. Te sientes en un momento de tu vida en el que necesitas dar un paso hacia delante. Llevas años viviendo de **alquiler** y tienes la sensación de que estás **malgastando tu dinero**. Necesitas saber que cada euro que inviertes está teniendo su repercusión en algo que, tarde o temprano, terminará siendo tuyo.

Hoy en día recibir la aprobación ante una solicitud de una **hipoteca** se ha convertido casi en misión imposible. Por ello entendemos que el **acceso a una vivienda** pueda convertirse en una victoria personal.

Conociendo este contexto, la pregunta que aquí tenemos que hacernos es: **¿qué sucede cuando no se dispone de ahorros para solicitar un crédito hipotecario?**



Índice

La importancia de la tasación hipotecaria	6
Qué puedo hacer si mis ingresos son inferiores al 30 % mínimo	
Consigue una hipoteca sin ahorros	8
Cómo funcionan las hipotecas al 100 %	
Cómo elegir hipoteca: 5 consejos para no equivocarse	9
Escoge entre hipoteca de tipo fijo o hipoteca de tipo variable	10
Compara, compara y vuelve a comparar	12
Piensa a largo plazo	12
Mucho ojo con las comisiones	12
Lee la letra pequeña y no tengas miedo a preguntar	13
Tipo fijo vs. tipo variable	14
Hipotecas de tipo variable	14
Hipotecas de tipo fijo	15
¿Qué pasa si tengo un contrato temporal ?	16
Un historial de crédito inmaculado	16
La fórmula de los dos titulares	17
Cuantos más ahorros, mejor	17
Contar con un avalista	18
Conclusiones	19

La importancia de la tasación hipotecaria

En toda esta tesitura, lo primero que tenemos que preguntarnos es por cuánto está tasado el inmueble que nos interesa. No debes de olvidar nunca de que una realidad es el precio por el que el vendedor lo ha puesto en el mercado y otra, muy diferente, aquella cantidad por el que lo valora la entidad bancaria. A fin de cuentas, ella tiene la última palabra para decidir cuánto dinero nos concede en forma de crédito.

Lo más habitual es que, una vez tasado, el **crédito** concedido suponga el **80 % de la valoración** realizada por la entidad. Por tanto, a la hora de emprender la compra de un inmueble, siempre tenemos que contar con unos **ahorros** para poder acometer la operación.

Qué puedo hacer si mis ingresos son inferiores al 30 % mínimo

Una pregunta frecuente es qué sucede si tus ingresos no alcanzan ese 30 % mínimo que toda entidad bancaria te solicitará a la hora de concederte una hipoteca. Aunque en esta ocasión la situación se complica, no está todo perdido. **Existen opciones** que pueden inclinar la balanza a tu favor:

- **Presentar una garantía** para que el banco confíe en tí. Es muy habitual que se presente otra vivienda en propiedad.

- **Intentar rebajar el precio** de la vivienda para que así puedas cumplir con las condiciones que exige tu banco.
- **Buscar otro inmueble** cuyo precio sea **inferior**.
- No tienes prisa por adquirir un inmueble. **Date tiempo**, ahorra y vuelve a intentarlo.
- Nos negamos a engañarte. Este 30 % en forma de ahorro es importante, pero tener a mano una gran cantidad de recursos hará de ti una persona con muchas más posibilidades.

Consigue una hipoteca sin ahorros

Como te explicábamos en el apartado anterior, lo habitual es que las entidades bancarias concedan únicamente el **80 % del valor de tasación** del inmueble. Sin embargo, habitual no implica en todos los casos. Ya sabes lo que dicen, hay excepciones que confirman la regla y de esto es precisamente de lo que te queremos hablar en este apartado.

Se trata de un escenario que solo surge cuando el valor de tasación del banco es superior al precio por el que el inmueble se oferta. En este caso, **la financiación será completa**. La realidad funcionaría de la siguiente manera:

Pongamos un **ejemplo** del que se vale BBVA Research:

- Valor de la compraventa: 100.000 €
- Valor de tasación: 130.000 €
- 80 % del valor de la tasación: 104.000 €
- En este caso, podrías acogerte a una hipoteca del 100 %. ¿Te va quedando más claro?

Cómo elegir hipoteca: 5 consejos para no equivocarse



Sabemos que estás recibiendo mucha información en un corto espacio de tiempo, por eso te decimos que no te preocupes si estás dudando. Es normal. Es más, lo raro sería que estuvieras aquí si no lo tuvieras. Para seguir a tu lado, ahora te queremos dar cinco consejos

para que escojas la hipoteca que mejor se adapta a tus necesidades.

Estos son:

1. Escoge entre tipo fijo o tipo variable.
2. Compara, compara y, después, vuelve a comparar.
3. Piensa a largo plazo, pero no hasta el infinito.
4. Mucho ojo a las comisiones.
5. Lee siempre la letra pequeña y no tengas miedo de pedir ayuda.

Va siendo hora de desglosarlas una a una, ¿verdad?

1. Escoge entre hipoteca de tipo fijo o hipoteca de tipo variable

Ahora te vamos a realizar una breve introducción sobre la materia, pero será en el próximo capítulo donde todo el tema relacionado con la hipoteca de tipo fijo y tipo variable se desarrolle.

Abordando la tipología de las hipotecas de **tipo fijo**, un simple paseo por las entidades bancarias te llevará a una cantidad del 1,5 % en relación a su interés. Sin embargo, y aunque parezca maravilloso a simple vista, tenemos que advertirte: **no es oro todo lo que reluce. Nunca lo es.**

La característica especial de estas hipotecas es que suele reservarse en exclusiva para **plazos de diez años**. Y sí, como tú mismo has empezado a cavilar, ¿cuánto tendrías que pagar cada mes para poder hacer frente a un crédito de estas características? Si disminuyen los

plazos, lo hará, también, el tipo de interés.

En la otra cara de la moneda se encuentra la hipoteca de **tipo variable**. Si quieres apostar por este tipo de interés, lo más importantes es que entiendas cómo funciona. Está compuesto por dos partes: un **tipo de interés de referencia** (que en la mayoría de los casos es el Euríbor) y un **diferencial** (que se sumará cada mes al primero). Con estos dos factores se determinará cuál es el interés de cada cuota.

Además, en la actualidad también se está comenzando a exigir en muchos casos una cuota fija durante los primeros pagos de las hipotecas de tipo variable. Habrá que tenerlo en cuenta y saber que podremos afrontarlo.



2. Compara, compara y vuelve a comparar

No entres en una oficina y te quedes con la primera hipoteca que te ofrezcan. ¡Para algo es este e-book y esta sección de cinco consejos! **Contempla varias opciones**, acude a diversas sucursales y solo cuando tengas todas las cartas sobre la mesa, decide cuál será tu próximo movimiento.

3. Piensa a largo plazo

Cuanto más larga sea la hipoteca, más pequeña serán las cuotas mensuales, pero también aumentará el tipo de interés. Tendrás que jugar con este equilibrio hasta alcanzar una cantidad en cuota y tiempo que sea aceptable para tu bolsillo.

Piensa que aunque una opción para toda la eternidad pueda ser apetecible hoy en día, tu realidad podrá tornarse de otro calor en cualquier momento.

4. Mucho ojo con las comisiones

Un factor en el que la mayor parte de las personas no acostumbra a fijarse es en la **presencia de comisiones**. Y después nos podemos llevar un buen susto.

Y es que todas estas sorpresas saben muy bien cuando nos encontramos en el día de nuestro cumpleaños o queremos escapar de la rutina, pero en los asuntos del dinero y del hogar, cuanto más controlado tengamos cada aspecto, mejor.

5. Lee la letra pequeña y no tengas miedo a preguntar

Recuerda lo que siempre te repetía tu abuela: **las prisas no son buenas consejeras**. De esta manera, antes de firmar nada te recomendamos que resuelvas todas tus dudas. Consulta cualquier pesquisa a expertos en el sector inmobiliario o abogados especializados en la materia.

Tipo fijo vs. tipo variable



Hipotecas de tipo variable

La **hipoteca de tipo variable** ha sido siempre la más solicitada por los ciudadanos españoles. La razón de su éxito se encuentra en su ligamiento a una serie de condicionantes económicos que las hacen variar.

Para entenderlas es necesario comprender qué es el **Euríbor**. Se trata del **índice de referencia** que más se emplea en España a la hora de establecer el valor de las hipotecas. Así, quien opte por una

hipoteca de tipo variable tendrá que hacer frente cada mes a la cantidad que este marque más el diferencial que haya determinado el banco.

Quizás te estés preguntando por qué con esta incertidumbre a la que se acogen quienes optan por **hipotecas de tipo variable** son las más solicitadas. La razón es económica, como no podía ser de otra manera. Lo más habitual es que su tipo de interés acabe siendo inferior al de una hipoteca a tipo fijo.

Hipotecas de tipo fijo

Si solicitas una **hipoteca de tipo fijo**, la cantidad que conforme la cuota mensual a la que tengas que hacer frente no variará con carácter mensual. Esto es, no te mantendrá nervioso cada día treinta por saber cuánta será su cuantía.

¿Qué pasa si tengo un contrato temporal?

Sí, es cierto que la situación laboral de España ha mejorado durante los últimos años. Sin embargo, la **precariedad en el empleo** sigue siendo la tónica habitual. En un contexto plagado de **contratos temporales**, son muchos los que se preguntan si con esta garantía pueden acceder a la solicitud de una hipoteca. Tenemos buenas noticias para ti.

Queremos marcar los cuatro puntos claves a los que te vas a tener que agarrar:

- Un **historial de crédito inmaculado**.
- La **fórmula de los dos titulares**.
- Cuantos **más ahorros**, mejor.
- Contar con un **avalista**.

Un historial de crédito inmaculado

Las entidades bancarias tienen acceso al **CIRBE (Central de Información de Riesgos)**. Esto es, una base de datos donde se almacena el currículum de tus deudas, créditos pasados y posibles avales. Con esta información, una entidad bancaria, si tuviera que elegir, lo haría siempre por el que menos lastres arrastra.

La fórmula de los dos titulares

El caso ideal sería que tu contraparte dispusiera de un **contrato indefinido**. En esta situación podríais encontrar todas las facilidades que desees. A tu contrato temporal no le echarán más que una nimia mirada.

Cuanto más ahorros, mejor

Para jugar sobre seguro, vamos a imaginar la situación más habitual. El banco aportará el **80 % del valor de tu propiedad** (ojo, que no precio, tenlo siempre en cuenta), mientras que a tí, cartera



en mano, te tocará pagar la entrada que se corresponde con el **20 % restante**.

Pero, imagina que tienes algo más de dinero ahorrado. Sí, tus ingresos son más bajos, pero en el banco tienes una cantidad aguardando ser empleada en la ocasión propicia. No lo dudes. Es esta.

Si no requieres el 80 % del capital que te vayan a aportar, sino que puedes reducir esa cantidad, es mucho más posible que se te conceda el crédito. **Mostrarás que la capacidad de pago es firme.**

Contar con un avalista

Un **avalista** es esa **persona que está dispuesta a auxiliarte en caso de impago**. Esto es, que si tú no puedes hacer frente al pago de la hipoteca, serán ellos los que serán requeridos por la entidad bancaria para la amortización de las cuotas pendientes.

El hecho de contar con un aval solvente **aumentará las posibilidades** de recibir la concesión de un préstamo hipotecario. Si a la entidad bancaria le queda alguna duda sobre tu posible solvencia, pero encuentra en tu aval esa necesidad cubierta, se hará la magia.

Conclusiones

Acceder a una hipoteca nunca es sencillo. Todavía menos si contamos con la limitación de que jugamos con pocos recursos previos. Sin embargo, nunca tenemos que olvidarnos de una realidad: es posible lograrlo. Para ello, recuerda:

- **No hay demasiados casos, pero trata de explorar la posibilidad de acceder a una hipoteca al 100 %.**
- **Un contrato temporal complica la situación. Sin embargo, existen vías para poder acceder a la financiación.**
- **No te quedes con la primera opción que te presenten. Compara, compara y, cuando termines, vuelve a comparar.**

GLOBALIZA^o.com

En **Globaliza** estamos siempre a tu disposición. Por ello, te animamos a ponerte en contacto con nosotros si necesitas ampliar la información, te gustaría realizar alguna matización o, simplemente, deseas formularnos una consulta.

Además, te animamos a consultar el resto de los e-books de Globaliza. Encuentra más en nuestro blog:

Ver más e-books

www.globaliza.com

Bibliografía

ST Tasación (2016). Tasación inmobiliaria. ST Tasación. DOI: <https://www.st-tasacion.es/es/informes/glosario/definicion-de-tasacion-inmobiliaria.html>

Asunción, Infante (2018). ¿Cómo pedir una hipoteca al 100 %? . Rastreator. DOI: <https://www.rastreator.com/hipotecas/articulos-destacados/como-pedir-hipoteca-al-100.aspx/>

Beltrán, Carmelo (2018). Tips para comprar o alquilar. Globaliza. DOI: <https://www.globaliza.com/noticias/category/tips-comprar-rentar/>