¿Qué es un Préstamo Hipotecario?

Un Préstamo Hipotecario es una operación financiera por la cual el prestamista cede al prestatario unos fondos con el compromiso de devolverlos en unos plazos pactados en el contrato y a un tipo de interés que, al día de hoy, puede ser conocido (tipo fijo) ó desconocido (interés variable).

Estos fondos solo pueden ser usados por el prestatario para la compra de una vivienda. Como garantía, el préstamo está soportado:

» por la garantía personal del prestatario

» con una garantía real que se materializa en la hipoteca de la vivienda (de ahí el nombre de hipotecario)

Es decir, el inmueble queda afectado a favor de la entidad prestamista, y , en caso de que el prestatario no pueda atender a los pagos, el inmueble pasa a su propiedad para que, mediante su venta, pueda obtener la cuantía necesaria que compense la deuda.

En caso de que el importe de la venta no sea suficiente, además, se aplicará la garantía personal . En caso de exceso de precio, la diferencia pasa al prestatario.

El hecho de disponer de esta garantía real hace que los tipos de interés que se aplican a estos préstamos sean más bajos que los que solo gozan de garantía personal.

Tipos de Préstamos Hipotecarios

1) La primera clasificación que podemos hacer es en base al tipo de interés que lleva asociado el préstamo:

Podemos distinguir dos clases de préstamos :

- De interés fijo

El tipo de interés permanece inalterado durante la vida del préstamo. En este caso, el cliente tiene la cuota constante, y su cálculo dependerá del plazo que escojamos.

- Referenciados a un Índice Monetario

» De interés variable

Está referenciado a un índice que viene predeterminado en el contrato. Este índice está referenciado a un plazo determinado (normalmente a un año) y es revisable periódicamente (a revisión más general es la anual). Debido a esto, la cuota varía por cada revisión.

Euroval
Descargado desde www.euroval.com
Descargado desde www.euroval.com Euroval

Durante el periodo inicial del préstamo, la entidad marca un tipo de interés fijo conocido que suele ser bajo (tipo de interés de enganche) para captar demanda en su producto. Este tipo de interés inicial se aplica durante un periodo entre 6 meses y un año.

» De interés mixto

Es una mezcla de los dos anteriores. Se puede definir como un préstamo a tipo variable con un periodo fijo inicial superior a 1 año.

Hay entidades que, en las hipotecas referenciadas a índices monetarios o, a lo largo de la vida de su crédito, además, dan la posibilidad de cambiar las características de su préstamo, reduciendo el plazo que le queda hasta la amortización final a costa de pagar una cuota mayor o viceversa.

2) La segunda clasificación se basa en el concepto de carencia.

Podemos distinguir dos clases de préstamos :

- Hipotecas sin carencia

Son las más comunes. En ellas el prestatario empieza a pagar inmediatamente después de recibir el préstamo, y su cuota se divide entre intereses y amortización.

- Hipotecas con carencia

Ofrecen al prestatario la posibilidad de que, por un tiempo dado al inicio del préstamo (no suele superar los 2 años), la cuota que paga sólo se compone de los intereses del préstamo, (1ª modalidad) o, directamente, le ofrecen un período de diferimiento tanto en el capital como en los intereses.

3) La tercera clasificación se basa en las diferentes modalidades de cuota

- De cuota constante

Son los más comunes. Se aplican a los préstamos a tipo fijo. La composición de la misma es la suma de intereses y capital amortizado. Estas dos partidas evolucionan inversamente, es decir, la evolución de los intereses dentro de la cuota es decreciente mientras que la amortización es creciente.

- De cuota fija (o blindada)

Aunque este término se emplea para los préstamos a tipo fijo, en este apartado queremos especificar los préstamos referenciados a índices en los cuales el prestatario paga una cantidad fija periódicamente (cuota fija) independientemente de la evolución de los tipos de interés. En estos tipos de préstamos, la duración no es fija, sino que es variable, es decir, la fecha de amortización del préstamo es desconocida. (Si los tipos de interés suben, el

Euroval
Descargado desde www.euroval.com
Descargado desde www.euroval.com Euroval

préstamo se alarga, y viceversa).

- De cuota creciente

En este caso, la cuota aumenta cada año con un porcentaje previamente prefijado. Los pagos aumentan con el tiempo, siendo las primeras cuotas pequeñas. Hay que considerar que, en este caso, la cantidad total de intereses que se pagan al finalizar el préstamo es mayor, ya que, como la cuota es la suma de amortización e intereses, al pagar una cuota pequeña al principio, solo estamos satisfaciendo los intereses del préstamo, lo que significa que empezamos a amortizar más tarde. Sin embargo, la ventaja es que, al principio del préstamo, que es cuando el prestamista tiene, por lo general, más gastos, el hecho de pagar una cuota pequeña le evita apuros económicos.

- De cuota decreciente

Es la contraria a la anterior. Aquí, las cuotas fuertes se producen al principio del préstamo, pagando menos con el paso del tiempo. La forma de hacerlo es pagar siempre la misma cantidad de capital, por lo que la cantidad de intereses que se aplican sobre el capital pendiente es cada vez menor. Al tener una cantidad fija por amortización y otra decreciente por intereses, el efecto es que tenemos una cuota decreciente

4) La cuarta clasificación se basa en la diferente periodicidad de la cuota. En función del pago de la cuota se pueden distinguir varios tipos:

» Mensuales (Es la más común)

» Trimestrales (poco usada)

» Semestrales (raramente usada)

» Anuales (Existe como opción pero no se usa, ya que significa un fuerte desembolso)

Características

1) Financiación máxima

Para el cálculo de la financiación máxima, las entidades siguen dos criterios :

» La solvencia del prestatario

La entidad recaba información sobre la situación patrimonial del prestatario, nóminas, ingresos, etc.. para asegurarse que no va a tener problemas a la hora del pago de cuotas

» El valor de tasación de la vivienda

Descargado desde www.euroval.com Euroval
Descargado desde www.euroval.com Euroval

Es un porcentaje que aplican las entidades sobre el valor de tasación de la casa que determina un tope máximo en la cantidad de dinero que están dispuestas a prestar para la compra de ese inmueble

Algunas entidades llegan a financiar el 100% del valor de tasación siendo lo normal rangos entre el 90% y el 80%.

2) Riesgo de crédito o impago

Como ya se señaló en el punto 1, estos fondos sólo pueden ser usados por el prestatario para la compra de una vivienda. Como garantía, el préstamo está soportado:

» por la garantía personal del prestatario
» con una garantía real que se materializa en la hipoteca de la vivienda (de ahí el nombre de hipotecario)

Es decir, el inmueble queda afectado a favor de la entidad prestamista, y , en caso de que el prestatario no pueda atender a los pagos, el inmueble pasa a su propiedad para que, mediante su venta, pueda obtener la cuantía necesaria que compense la deuda.

En caso de que el importe de la venta no sea suficiente, además, se aplicará la garantía personal. En caso de exceso de precio, la diferencia pasa al prestatario.

A efectos de poder cuantificar el riesgo asumido, la entidad requiere una gran cantidad de información, se obliga al prestatario a contratar una serie de seguros y se determina una responsabilidad hipotecaria por el importe del préstamo más parte o la totalidad de los intereses (sobre lo que se aplica el impuesto de actos jurídicos documentados).

3) Coste (tipo de interés)

Como se ha especificado en los puntos anteriores, los préstamos pueden ser a tipo de interés fijo ó referenciados a un índice. Los préstamos a tipo fijo tienen especificado el mismo en el contrato y es conocido desde el inicio, mientras que los referenciados a índice sólo tienen especificado en el contrato el índice que se va a aplicar sobre ellos, pero su evolución es desconocida y depende del mercado.

» Índices de Referencia

En España hay una serie de tipos de índices oficiales sobre los que se referencian los préstamos. Estos índices son publicados por Banco de España mensualmente, y de su valor depende el tipo de interés que se aplicará a nuestro préstamo. La lista de índices es la siguiente:

- EURIBOR
- MIBOR

Euroval
Descargado desde www.euroval.com
Descargado desde www.euroval.com Euroval

- CECA
- IRPH Cajas
- IRPH Bancos
- IRPH Conjunto de Entidades
- Rendimiento interno de la deuda pública entre 2 y 6 años de plazo

Todos son índices reconocidos y publicados por el Banco de España. También se puede encontrar información de la evolución de los mismos en periódicos de tirada nacional.

Su revisión más común es la anual. Una vez que hemos fijado el tipo para el periodo siguiente, se aplicará el diferencial y redondeo que tenemos en el contrato para calcular el tipo de interés que llevará nuestro préstamo. A partir de entonces, la entidad nos calculará la nueva cuota a pagar hasta que tengamos que aplicar otra nueva revisión.

» Diferencial

Forma parte de las condiciones de los préstamos variables y mixtos, y viene dado en el contrato que se firma con la entidad financiera. Es una cantidad que se suma al valor del índice el día de su fijación. (Ej. Euribor anual + 0,85%). La razón por la cual se aplica un diferencial es por una cuestión de riesgo. El tipo euríbor es el índice de referencia para operaciones entre bancos. Aquí estamos hablando de una operación de préstamo de fondos entre la entidad y un particular, lo cual representa un mayor riesgo de impago para la entidad. El hecho de llevar asociado, aparte de la garantía personal y garantía real, hace que el diferencial de los préstamos hipotecarios sea bastante menor que el de préstamos personales.

El diferencial es más alto ó más bajo en función del índice sobre el que se aplican. La explicación es simple. Unos índices son más altos que otros, con lo cual no pueden llevar el mismo diferencial que los más bajos ya que no serian competitivos. Luego, a índices tradicionalmente más altos, le corresponde diferenciales más bajos.

» Redondeo

La mayoría de las entidades han dejado de incorporar en el contrato el redondeo, que, normalmente suele ser de 0,25. Significa que la cifra resultante de la suma del índice más diferencial se ajustará al alza en función del redondeo que lleve aplicado. (Ej. Indice + Diferencial = 5,12, redondeo 0,25 Þ Tipo del préstamo 5,25)

» Tasa Anual Equivalente

Es la referencia para comparar las diferentes ofertas del mercado. Toma en cuenta, no sólo el importe del préstamo, sino que se añade en el calculo el efecto del coste de las comisiones y el plazo del préstamo. Mide el coste real de la operación, y, en general, habría que buscar el préstamo que tuviera un menor TAE.

Euroval
Descargado desde www.euroval.com
Descargado desde www.euroval.com Euroval

Para los préstamos de tipo de interés variable, las entidades financieras calculan el TAE suponiendo que el tipo de interés de la primera revisión va a ser el mismo para todas las revisiones posteriores, lo cual es una incongruencia, ya que, si precisamente el préstamo es variable, es porque los tipos que nos vamos a encontrar a lo largo de la vida del mismo van a ser diferentes.

Con lo cual, hasta ahora, el TAE no sirve para comparar préstamos a tipo fijo con préstamos variables y mixtos.

4) Comisiones y gastos asociados (Prestamos hipotecarios)

Las comisiones que detallamos a continuación se aplican para todas las modalidades de créditos hipotecarios.

» Comisiones que se aplican por el propio préstamo

Estas comisiones dependen de la entidad y pueden ser negociables.

- Apertura

Porcentaje sobre el total concedido. Se genera para cubrir todos los gastos de tramitación del préstamo. Normalmente lleva asociado una cuantía mínima. Se aplica al inicio del préstamo y se cobra una sola vez.

- Estudio

Porcentaje sobre el total concedido. Se genera para cubrir todos los gastos de estudio del préstamo. Se aplica al inicio del préstamo y se cobra una sola vez.

- Amortización y cancelación anticipadas

Se aplica únicamente sobre el capital que se amortiza o cancela anticipadamente, y solo se aplica si el hecho se produce. Sirve para compensar a las entidades por la perdida de beneficio que les supone la cancelación anticipada a voluntad del prestatario. En los préstamos variables hay un máximo legal, que es el 1%. En cambio, en los préstamos fijos, salvo en el caso de subrogación (que es 2,5%), no hay un máximo establecido, debido, en gran parte, a que representan un mayor riesgo de tipo de interés a las entidades.

» Gastos asociados a la contratación del préstamo

Además, el hecho de solicitar un préstamo hipotecario lleva implícito una serie de comisiones y gastos asociados.

- Tasación

La entidad aplica la financiación máxima sobre el valor de tasación de la

Descargado desde www.euroval.com Euroval
Descargado desde www.euroval.com Euroval

vivienda. Existen sociedades que se dedican a tasar las mismas y el abono de su factura es el origen de este gasto. Una vez realizada, es de obligado pago por parte del cliente, independientemente de que el préstamo sea concedido o no.

- Registro

Se pagan por el hecho de registrar las escrituras del préstamo hipotecario.

- Notario

Para dar validez a las escrituras, es necesario la firma de un notario. Este gastos se produce como consecuencia de su minuta.

- Gestoría

En la empresa que se encarga de realizar los trámites administrativos asociados al préstamo hipotecario. Este proceso administrativo, es decir, llevar las escrituras al registro, pagar impuestos, etc... puede ser realizado por el particular y, así, ahorrarse el coste.

- Impuestos

Hay que satisfacer el impuesto de actos jurídicos documentados, que es, por lo general, el 0,5% sobre el valor de la responsabilidad hipotecaria, aunque es determinado por cada comunidad autónoma. La responsabilidad hipotecaria es determinada por cada entidad pero, en general es la cuantía del préstamo, intereses del mismo por un número de años determinado (por ejemplo, 3 años), los intereses de demora si los hubiera, las costas de juicio por impago, etc... Al venir determinado por la propia entidad, ésta pretende cubrir todos sus riesgos al máximo, por lo cual la cuantía sobre la que aplicar el impuesto es cercana al doble del valor del préstamo o superior. De esta situación se beneficia Hacienda, ya que, al aumentar la base, recauda bastante más que si sólo se especificara el valor del préstamo otorgado.

» Seguros

- Seguro Obligatorio

El hecho de solicitar un préstamo hipotecario lleva asociado la obligatoriedad de efectuar un seguro de daños que cubra el valor de tasación. Este seguro cubre el continente del inmueble.

- Seguros recomendados

No son obligatorios, pero siempre es recomendado hacer un seguro sobre el contenido, como multirriesgos , o de otra índole como son los seguros de vida (que cubren el importe del préstamo en caso de fallecimiento).

Euroval
Descargado desde www.euroval.com
Descargado desde www.euroval.com Euroval

5) Riesgo de interés

El riesgo depende de las características del préstamo. El hecho de tener un préstamo a tipo fijo tiene un riesgo de tipo de interés diferente a tener un tipo variable. Podemos distinguir 2 situaciones:

» Subida de los tipos de interés

Si el prestatario tiene un préstamo a tipo variable, se verá perjudicado por la subida de los tipos de interés en el mercado, siendo el prestatario a tipo fijo el que se beneficie de esta situación ya que su cuota no varia. Algunas entidades ofrecen préstamos a tipo variable con un límite máximo en el tipo de interés que, en esta situación sería una cláusula que limitaría la posible pérdida al prestatario.

» Bajada de los tipos de interés

Es la situación inversa. Si el prestatario tiene un préstamo a tipo variable, se verá beneficiado por la bajada de los tipos de interés en el mercado, siendo el prestatario a tipo fijo el que se ve perjudicado en esta situación ya que su cuota no varía.

Desde el punto de vista de la entidad, tiene más riesgo prestar en fijo que en variable, por lo que las entidades financieras suelen asociar comisiones más altas a estos préstamos para traspasar la demanda a tipos variables. Por esa misma razón, el plazo máximo para fijos es menor que el de los variables. Es común ver las comisiones de cancelación altas en estos préstamos para evitar que, en caso de un movimiento de bajada de tipos en el mercado, el prestatario tenga que pensárselo bastante a la hora de cancelar el préstamo o renegociarlo con otra entidad, debido al alto coste que lleva su cancelación.

6) Casos adicionales

A continuación vamos a comentar dos casos especiales en préstamos. Surgen de la posibilidad de beneficiarse de las nuevas condiciones de mercado en comparación con las que hubo cuando se hizo la hipoteca.

Lo normal es que esta situación se genere para préstamos fijos con tipos altos cuando los actuales son sustancialmente más bajos, o para tipos variables que se han beneficiado de las caídas de tipos y el prestatario pretende cubrirse contra posibles subidas cambiando su préstamo a fijo.

» Novación

Es la negociación con la entidad, con la que tenemos un préstamo fijo a tipos altos, de una posible reducción en el tipo de interés. A la vez se puede pactar una reducción en el plazo pendiente. Los gastos que lleva esta opción son pequeños, y no es obligatorio hacer una nueva escritura pública.

Si la novación se produce por pasarse de fijo a variable, o viceversa, o por

Euroval
Descargado desde www.euroval.com
Descargado desde www.euroval.com Euroval

cualquier otra causa (por ejemplo, pasar de índice Cajas a Euribor, o reducir el diferencial aplicado), entonces hay que hacer otra escritura llamada de “novación”, cuyo coste también es reducido.

» Subrogación

Se produce si la entidad con la que tenemos el préstamo antiguo se niega a cambiarlo, y nos vemos obligados a tener que buscar otra entidad que nos mejore las condiciones que tenemos. En este caso, la nueva entidad subroga el préstamo existente, es decir, toma el lugar de la anterior en la escritura, y se cambian en la misma las condiciones relativas al tipo de interés. En este caso no se puede negociar sobre el plazo.

Además lleva incorporado un proceso que consiste en :

- Búsqueda de una oferta vinculante por parte de una entidad con las condiciones que nos ofrece para el nuevo préstamo.

- La nueva entidad comunica a la anterior la oferta que ha realizado, y la antigua debe de informar de la cantidad total pendiente de pago en plazo de 7 días.

- Durante 15 días, la entidad antigua tiene la posibilidad de igualar la oferta de la nueva, y, en caso de hacerlo, entonces la subrogación finaliza y se pasa a tener una novación.

El coste por subrogación es bastante alto, sobre todo por la existencia de las comisiones de cancelación existentes en el préstamo. Su cálculo se realiza sobre el capital pendiente de amortizar en el momento en que se cancela. Y, como en realidad, la nueva entidad otorga un préstamo, debemos de satisfacer la comisión de apertura.

Aparte de las comisiones, también existen otros gastos asociados con los que debemos contar, como por ejemplo, gestoría, notaría, registro. En cambio, en caso de subrogación no se pagan impuestos.

Información Requerida

En este punto, vamos a detallar sobre los documentos que requiere el banco para la concesión del préstamo, así como la información que recibe el prestatario.

Información requerida

A efectos de poder cuantificar el riesgo asumido y tomar la decisión, por parte de la entidad, de otorgar el préstamo, es necesario presentar una documentación previa:

» Fotocopia del NIF – CIF.

Descargado desde www.euroval.com Euroval
Descargado desde www.euroval.com Euroval

» Fotocopia de la escritura (ó del contrato) de compraventa, para los casos de compra de vivienda.

» Si se trata de una persona que se construya su propia casa, entonces necesitan la escritura de propiedad del solar y la licencia y proyecto de obra.

» Información de tipo personal.

Además, dependiendo de si usted es trabajador por cuenta propia o ajena, se elaboran distinciones en cuanto a documentación. Si es trabajador por cuenta ajena, deberá presentar:

» Últimas nóminas.

» Última declaración de la renta y patrimonio.

» Declaración sobre su situación en la empresa (si es fijo, etc...).

» Documentos sobre cualquier otro tipo de ingresos.

Si es trabajador por cuenta propia:

» Última declaración de la renta y patrimonio.

» Justificación de ingresos.

» Documentación últimos pagos fraccionados de IRPF e IVA.

Información recibida

Por su parte, la entidad nos debe de informar de:

» Todas las condiciones del préstamo. Entre ellas están el tipo de interés, cuotas, plazo, comisiones asociadas y gastos.

» Se podrá solicitar a la entidad que nos realice una oferta vinculante, que debe ser realizada en un plazo corto, una vez efectuada la comprobación del Registro y realizada la tasación.

» El prestatario tiene, una vez recibida la oferta vinculante, un plazo de 10 días para responder. La información que contiene la oferta vinculante debe ser exhaustiva sobre las características finales. Por ejemplo, importe y cómo se entrega el dinero, si el tipo es variable, cómo se revisa, todos los pagos adicionales que corren por cuenta del prestatario, etc...

Euroval
Descargado desde www.euroval.com
Descargado desde www.euroval.com Euroval