

**DE VERME EN ELLA
A ESTAR EN ELLA,
HAY SOLO UN PAÑO**

**6 CLAVES PARA
VERTE EN TU
NUEVA CASA**

¿VAMOS?

EL BANCO
DEL

Vamos

6 CLAVES para verte en tu nueva casa

Estás a punto de tomar una de las decisiones más importantes de tu vida: **comprarte una casa.**

Seguro que en un momento como este son muchas las preguntas que te haces y te surgen dudas que te gustaría resolver.

¿Qué tipo de casa necesito?

¿Podré comprarla? ¿Podré pagarla?

¿Qué tipo de hipoteca me conviene más?

¿Qué trámites tengo que hacer?

Queremos que la compra de tu casa sea más fácil y, por eso, hemos preparado esta guía que te ayudará a **despejar tus dudas y a tomar la decisión que mejor se adapte a tu vida y a tus necesidades.**

¡Vamos!



CLAVE 1

decidir cómo quiero que sea mi casa ideal

Son muchas las opciones de vivienda que existen. Hacerte unas sencillas preguntas puede ayudarte a decidir **qué tipo de casa necesitas** y cuál se adapta mejor a tus circunstancias:

- ☐ ¿En qué zonas me gustaría encontrar mi nueva vivienda?
- ☐ ¿Cuánto espacio necesito?
- ☐ ¿Cuál es mi presupuesto?
- ☐ ¿La compro nueva o de segunda mano?
- ☐ ¿Estoy dispuesto a hacer reformas?
- ☐ ¿Necesito garaje y/o trastero?
- ☐ ¿Tengo familia o deseo tener en un futuro cercano?
- ☐ ¿Será mi casa definitiva?

Si has respondido a todas, ¡enhorabuena!
Ya estás listo para encontrar tu nueva casa.



CLAVE 2

Conocer cómo puedo afrontar el pago y qué necesito para ello

La vivienda es probablemente el mayor desembolso que vamos a realizar en nuestra vida. Habitualmente se necesita solicitar un préstamo para poder pagarla, en concreto **un préstamo hipotecario**, que te permite un mayor plazo de devolución y mejores condiciones que un préstamo personal. Para ello, se evaluará la capacidad que tienes de hacer frente al pago en función de tu situación personal y financiera y se establecerán unas condiciones y características de la operación, para que puedas devolver la financiación sin problemas.

¿Qué importe podrás solicitar? Para saber el importe que te pueden conceder se tienen en cuenta **tres cosas**:

- **Tu capacidad de pago:** Para calcular tu capacidad de pago se tendrán en cuenta tus ingresos netos y otras financiaciones que tengas concedidas, además de tu capacidad de generar recursos, tu estado civil, tu edad, tu profesión o el tipo de contrato laboral que tengas. La cuota a pagar no debería superar el 35% de tus ingresos.

- **El valor de tasación de la vivienda.** Es un valor que permitirá saber hasta qué importe de financiación te pueden conceder.

- **El porcentaje de financiación solicitado.** El porcentaje de financiación es el cociente entre el importe que has solicitado y el valor de tasación. Generalmente los bancos no conceden préstamos para adquisición de vivienda con un porcentaje de financiación de más del 80% del valor de tasación. No obstante, el importe del préstamo puede depender de otros factores (primera o segunda residencia, avales...).

Además, hay que considerar que la compraventa lleva asociada unos costes adicionales en concepto de impuestos, notaría, registro y gestoría que corren a cuenta del comprador.

Tu banco te aconsejará sobre las mejores opciones valorando estas y otras premisas.



CLAVE 3

¿Qué no debo pasar por alto antes de comprar mi casa?

La elección de una casa suele ser una decisión muy meditada pero, además de tener en cuenta tus gustos y necesidades, **es necesario realizar algunas comprobaciones** para evitar sobresaltos posteriores.

Consultar el Registro de la Propiedad: Podrás ver si la vivienda está inscrita a nombre del vendedor y si está libre de cargas. Si la vivienda no estuviera a nombre del vendedor o si tuviera cargas registrales que haya que cancelar, habrá que hacer trámites previos a la compra de la vivienda que conlleven gastos que debería pagar el vendedor.

Verificar que no existan arrendamientos: No siempre están inscritos en el registro de la propiedad, por lo que hay que confirmar con el vendedor que la vivienda no está arrendada.

Consultar el Catastro de Bienes Inmuebles: Es conveniente obtener una certificación catastral descriptiva de la vivienda en la oficina del Catastro o a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Comprobar el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles: Antes de comprar debes comprobar en el Ayuntamiento que no existe pendiente de pago



ningún recibo de años anteriores. Si existieran y, en caso de que los vendedores no las paguen, lo habitual es pactar que se descuenten del precio de compra.

Consultar con el administrador si hay cuotas pendientes de la comunidad de propietarios: Porque, si existen, la vivienda responde de esas cantidades adeudadas del año en curso y de los tres anteriores.

Otras comprobaciones: El vendedor tiene que facilitarte el certificado de Eficiencia Energética. Además, también es conveniente consultar la cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación.

CLAVE 4

Entender cómo funcionan las hipotecas y elegir la que más me conviene

Tu banco analizará tu situación económica particular, así como la situación del inmueble que deseas comprar. De este modo, **podrán presentarte la mejor alternativa de financiación** que se adapte tanto a tu situación financiera como a las características de la vivienda que vas a adquirir.

Una vez tomada la decisión y con la documentación aportada, se encargarán de analizar la operación concreta y entregarte una oferta vinculante con todas las características y condiciones económicas concretas de tu hipoteca:

- **La TAE:** La Tasa Anual Equivalente te ayuda a comparar diferentes préstamos, con condiciones diferentes de tipo de interés, comisiones, gastos, plazos y forma de amortización.
- El importe máximo del préstamo y su duración.
- Las condiciones, que en caso de cumplirlas, permitirán reducir o bonificar el tipo de interés, es decir, lo que tendrás que hacer para que el préstamo sea bonificado.
- Las condiciones exigidas para la posibilidad de reembolso anticipado y sus costes.
- Las cuotas mensuales que van a resultar.

Los tipos de interés, ¿fijos o variables?

Una de las dudas más frecuentes es si la hipoteca es mejor que tenga **tipo fijo o variable**.

El interés fijo proporciona una travesía sin sobresaltos por los cambios que el mercado pueda sufrir, lo que puede resultar muy interesante para evitar incertidumbres en operaciones como la hipoteca, que son a largo plazo.

Las hipotecas a tipo variable son las que tienen un tipo de interés que varía periódicamente (cada seis meses o cada año) desde la fecha de la firma del préstamo.

La elección dependerá no solo de tus circunstancias personales, sino que también depende mucho de la expectativa de evolución de los tipos.

¿Qué financiación puedo pedir?

Puedes pedir hasta el 80% del valor de tasación de la vivienda, siempre que las deudas totales en las que vayas a incurrir no superen el 30-35% de tus ingresos.

¿Qué gastos me va a suponer una hipoteca?

La asunción de los gastos asociados que conlleva la constitución de una hipoteca se distribuyen en: gestoría, registro, tasación, impuesto de Actos Jurídicos Documentados y notaría. El reparto de gastos, que está regulado por la ley, se hace de la siguiente manera:

A cargo del prestatario (cliente): Tasación.

A cargo del prestamista (entidad): Registro, gestoría, AJD y notaría.



CLAVE 5

Realizar los siguientes trámites

¿Sabré hacer todos los trámites para comprar mi casa? No tienes por qué preocuparte, **tu banco te facilitará el proceso y los trámites necesarios.**

- Preparará la firma de escrituras ante notario, tanto de la compraventa de la vivienda, como de la constitución de la hipoteca en el mismo acto, en los términos que se hayan acordado con el vendedor y con Ibercaja.

- Facilitará el pago de la vivienda en los términos convenidos. Y además, con la colaboración de gestores de confianza, **nos encargamos de los trámites posteriores necesarios:** Inscribir en el Registro de la Propiedad tanto el cambio de propiedad como la hipoteca y asegurar que se realiza el pago de los impuestos necesarios.

- Nos hacemos cargo de los gastos derivados del préstamo hipotecario (salvo los gastos de tasación), mientras que los gastos que se originen por la compraventa de la vivienda, correrán de tu cuenta.

- Y por supuesto, **tu banco seguirá acompañándote en todo lo que necesites relacionado con tu nueva vivienda** como el cambio de domiciliaciones de los recibos básicos o el seguro de hogar para tu vivienda.



CLAVE 6

¿Debo asegurar mi hogar?

La contratación de un **seguro de hogar es altamente recomendable**, pues es necesario estar cubierto en caso de tener un problema en casa o incluso causarlo a algún vecino, ya que tendrás que correr con los gastos.

Esto cambia si existe una hipoteca sobre la vivienda. Entonces, la ley obliga a asegurar la vivienda, incluso a reflejar en la póliza la existencia del préstamo hipotecario. El propio piso es una garantía del préstamo, por lo que es obligatorio preservar su valor, evitando la exposición a riesgos que puedan devaluarlo.

Además del seguro básico de daños que tienes que contratar, debes valorar seriamente la posibilidad de proteger tu casa de los riesgos a los que está expuesta (robo, accidentes domésticos, daños a terceros, etc.).





ibercaja.es

iberCaja 

EL BANCO
DEL
Vamos