

NUEVE CONSEJOS PARA AHORRAR AL FIRMAR LA HIPOTECA

Los principales conceptos en los que se puede ahorrar son la TAE, el diferencial, las comisiones y el plazo de devolución

-
- Por ANA PALOMO
- 20 de octubre de 2013

Si se piensa en [comprar una casa](#), conviene saber que los precios de las viviendas están en caída libre. Las dificultades que en los últimos meses atraviesan las entidades bancarias de toda Europa se traducen en restricciones de crédito a los particulares, algo que origina que se vendan menos inmuebles porque cada vez es más difícil acceder a un préstamo hipotecario. A ello hay que añadir que, para el 90% de los españoles, la negociación de las condiciones de la [hipoteca](#) con el banco es la operación financiera más importante que realizan en su vida. Por ello, conviene tener en cuenta los conceptos en los que buscar un ahorro cuando se contrata una hipoteca. Los principales son la [TAE](#) (Tasa Anual Equivalente), el diferencial, las comisiones y el plazo de devolución del préstamo.

En qué conceptos ahorrar en la hipoteca

El endurecimiento de las [condiciones de los bancos](#) para conceder **préstamos hipotecarios** incide de modo directo en los precios de las viviendas. Así lo demuestra el Índice de Precios de Vivienda (IPV) que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE), donde se señala que, en el segundo trimestre de 2011, la bajada de los precios ha sido de 2,7 puntos respecto al trimestre anterior, algo que deja al indicador en el -6,8%.

El Banco de España, además, ha anunciado que el [Euribor](#) cayó en septiembre 0,03 puntos con respecto al mes de agosto y se sitúa

en el 2,067%. Sin embargo, el indicador ha experimentado una subida interanual de 0,647 puntos. Por ello, la bajada mensual del índice de referencia de las hipotecas no se traducirá en un alivio para los bolsillos de los compradores. Al contrario, habrá un encarecimiento de los préstamos hipotecarios que tengan que revisar su tipo con la última referencia del Euribor respecto a la de hace un año. A pesar del descenso del Euribor mensual, habrá nuevas subidas en las cuotas, tanto en el caso de las revisiones de carácter semestral, como en las anuales.

Cualquier cláusula de la escritura que genere controversia hay que consultarla con un experto

Por todo ello, es preciso tener en cuenta en qué conceptos se puede economizar al firmar una hipoteca.

1. Estudiar varias ofertas

No conviene conformarse con la primera oportunidad que surja. El comprador debe informarse bien de las ofertas que hay para conseguir la hipoteca que mejor se adapte a sus necesidades. Lo más adecuado es estudiar la más barata, acudir a las sucursales bancarias, negociar de acuerdo a ella y aceptarla si es la más conveniente.

Hoy en día es bastante sencillo comparar las distintas ofertas hipotecarias en Internet. Si se está familiarizado con la informática, se puede contratar una [hipoteca on line](#), ya que es habitual que haya ofertas exclusivas para la contratación a través de la Red. Por lo general, estas son más atractivas porque los bancos tienen menos costes operativos.

2. La contratación de productos adicionales

En el momento de la contratación de la hipoteca, por el nerviosismo que ello implica, a menudo se dice que sí a todos los seguros. Sin embargo, lo idóneo es repasar otras ofertas de las

entidades de seguros y quedarse con la opción más económica. En la mayoría de los casos, el comprador tiene que suscribir un seguro de vida, además de contratar el de hogar. El [banco](#) intentará que el cliente contrate varios seguros, pero el único que es obligatorio por ley es el seguro de continente.

Si la entidad bancaria ofrece una rebaja en el diferencial del préstamo o en las comisiones a cambio de [domiciliar la nómina](#) o contratar un seguro, algún fondo de inversión o una tarjeta de crédito, se debe comparar el coste de suscribir estos productos frente al ahorro que suponen.

3. Intentar rebajar el diferencial y la TAE

El **diferencial de la hipoteca** es el porcentaje que se añade al valor del índice de referencia (casi siempre, el Euribor) en el momento de la revisión del tipo de interés de un préstamo hipotecario contratado a tipo variable.

Contratar productos como seguros, fondos de inversión o tarjetas de crédito puede encarecer la hipoteca

Si el cliente contrata una hipoteca al Euribor más un diferencial de un punto y el Euribor está en el 3%, el nuevo tipo de interés del crédito será el 3% más el punto (3% + 1%), es decir, un 4%. El resultado, en una oferta de préstamo hipotecario, es el tipo de interés ofertado:

Euribor + diferencial = Tipo de Interés Ofertado

El diferencial es una variable que se debe negociar con las entidades financieras para obtener unas condiciones más ventajosas en la hipoteca. Cuanto más bajo sea el diferencial, más barata saldrá.

Además de un bajo diferencial, lo primordial es conseguir una buena **TAE** para lograr una rebaja en la hipoteca. En muchos casos, solo figuran todas las condiciones de cálculo de la TAE en la letra pequeña de las ofertas. Por ese motivo, hay que seguir el criterio de "cuanto más pequeña es la letra, hay que prestar mayor atención".

Cuanto más bajo sea el diferencial, más barata saldrá la hipoteca

Cualquier préstamo hipotecario tiene unos costes que varían entre entidades, por la diferencia en los plazos de devolución o por el perfil económico que tenga el cliente. La TAE en las hipotecas incluye en su cálculo el tipo de interés y los gastos y comisiones bancarias (de apertura y cancelación).

Estas comisiones las impone el banco para cubrir posibles riesgos de impago o las pérdidas en el caso de cancelación. Por lo tanto, cuanto menores son el diferencial, el tipo de interés y las comisiones, más baja es la TAE y la hipoteca saldrá más barata.

La TAE se calcula mediante una fórmula matemática y es válida para comparar productos de igual plazo o duración ya que, para plazos distintos, las comisiones no son las mismas. De igual forma, no es conveniente comparar hipotecas de interés fijo con otras de interés variable porque, en estas últimas, no se puede saber con exactitud cómo va a evolucionar el tipo de interés en el futuro. En la gran mayoría de las hipotecas se utiliza el tipo de interés variable y está casi siempre condicionado al Euribor.

Desde 1990, el Banco de España obliga por ley a las entidades financieras a informar de la TAE de sus ofertas hipotecarias en la publicidad que hagan de sus productos, en los contratos que formalicen con los clientes y en las ofertas vinculantes que realicen.

La TAE no incluye otros gastos importantes, como el coste de la tasación de la vivienda que se adquiere, los gastos de notaría y registro de la propiedad, la gestoría o los seguros que la entidad obliga a suscribir.

Una vez que se han recopilado las ofertas de varias entidades, es aconsejable solicitar una simulación de la hipoteca para estudiar, en cada caso, cuál es la cuota mensual que saldría y cuál es la TAE que tiene cada préstamo.

4. Los gastos de tasación y notaría

Cuando se contrata una hipoteca, hay unos gastos inevitables, como el coste de la [tasación](#) y los gastos de notaría.

- Con respecto a la **tasación**, a partir de la solicitud de la hipoteca, el banco encarga a un profesional la tasación de la vivienda para establecer su valor y realizar una verificación registral en la que se comprueba que no pesan cargas sobre el inmueble. Se debe pedir a la entidad bancaria información sobre las empresas de tasación con las que trabaja para escoger la que ofrezca el mejor precio.

No obstante, desde diciembre de 2007, si el comprador aporta una tasación certificada por un tasador homologado, la entidad no puede cobrarle por una nueva tasación.

Además, hay que tener en cuenta que el valor de la tasación (cuyo gasto corre a cargo del comprador) determina el límite máximo del préstamo.

- En cuanto a las **notarías**, es conveniente comparar entre varias y seleccionar la que dé el precio más bajo. Entre unas y otras se puede obtener un ahorro de más de 100 euros.

5. Las comisiones

Lo más recomendable, en la medida de lo posible, es contratar una hipoteca a 10 o 15 años

Al contratar una hipoteca, es fundamental analizar en profundidad las siguientes comisiones: comisión de apertura, comisión de cancelación y comisión de subrogación

- **Comisión de apertura y estudio:** en ella se incluyen todos los gastos que se originan al tramitar el contrato del préstamo hipotecario. Se calcula como un porcentaje del importe del préstamo. Por regla general, el importe de esta comisión se cobra cuando se firma el contrato. Sin embargo, se puede acordar con la entidad financiera el abono de la comisión a lo largo de la vida del préstamo. La comisión de apertura se incluye en el cálculo de la TAE (Tasa Anual Equivalente) o coste efectivo del préstamo.

Una vez que se ha elegido la entidad de crédito con la que se va a contratar el préstamo hipotecario, hay que solicitarle una oferta vinculante por escrito en la que se detallan todas las condiciones financieras. La oferta vinculante es un documento obligatorio para préstamos de hasta 150.253,03 euros.

Para ello, es necesario disponer antes de la tasación del inmueble que se va a hipotecar como garantía del préstamo, cuyo importe lo paga el comprador. Esta oferta vinculante, que la entidad está obligada a entregar si no ha denegado el préstamo, evita las confusiones derivadas de la negociación verbal.

En caso de que al final no se acepte la oferta, hay que tener en cuenta que algunas entidades cobran una comisión de estudio. Si es así, tiene que estar recogido en sus folletos de tarifas.

- **Comisión de cancelación o amortización anticipada:** la aplica la entidad financiera en el caso de que el cliente desee cancelar de modo parcial o total la hipoteca antes de cumplirse el plazo. Esta comisión compensa a la entidad por

lo que deja de ganar (o lucro cesante) al no percibir los intereses por el capital que se amortiza de modo anticipado. Se calcula como un porcentaje sobre la cantidad cancelada o entregada a cuenta.

Por ley, las comisiones de cancelación tienen establecidos unos límites máximos.

En los préstamos a interés fijo, la comisión es elevada. Por ello, hay que ser conscientes de que una alta comisión de cancelación desanima a quienes quieren amortizar la hipoteca a efectos de beneficiarse de una posible bajada de tipos de interés o a negociar un nuevo préstamo con otra entidad financiera.

En muchos casos, no se le concede la suficiente importancia a esta variable. Sin embargo, una vez pasados los primeros años, el comprador puede sentirse "prisionero" de su hipoteca. En un plazo de 20 o 30 años, las condiciones del mercado y las personales pueden variar de manera significativa. Incluso en un plazo de 12 años, con tipos fijos, la situación puede cambiar. Por todo ello, se recomienda negociar con la entidad financiera el coste que supondría una amortización anticipada.

- **Comisión de subrogación:** esta posibilidad, recogida por la legislación, permite el cambio de hipoteca de un banco a otro, con la posibilidad de variar el tipo de interés y mantener las condiciones en cuanto a plazo e importe pendiente de amortizar.

Para que surta efectos la subrogación, basta con que la nueva entidad pague a la primera el importe pendiente del préstamo, así como los intereses devengados y las comisiones exigibles, y se formalice la subrogación en escritura pública ante notario. En este caso, conviene

negociar con la nueva entidad el coste que puede suponer la subrogación.

Algunos de los gastos que conllevan las subrogaciones (los honorarios notariales y registrales, las comisiones bancarias o los de carácter fiscal) están limitados por ley.

6. Buscar el mínimo plazo de amortización

Cuanto más joven se es, más sencillo resulta conseguir un mayor plazo de amortización. Estipular un plazo elevado puede ser más deseable, porque supone pagar menos cada mes y tener, por tanto, una economía más desahogada.

Una elección adecuada del tasador y de la notaría puede suponer un gran ahorro

Sin embargo, cuanto mayor es el plazo total para devolver el dinero, más altos son los intereses que se pagan y mayor es también el coste final de la hipoteca. Con los préstamos hipotecarios a 20 o 30 años, los bancos consiguen una gran rentabilidad. Sin embargo, una hipoteca a 30 años es demasiado tiempo y nadie puede garantizar que el cliente va a ser solvente para afrontar los pagos a tan largo plazo.

Lo más recomendable, en la medida de lo posible, es contratar una hipoteca a 10 o 15 años.

7. Negociar las futuras subidas del Euribor

Los expertos auguran que el Euribor subirá aún más. Quienes contraten una hipoteca hoy, sin tener en cuenta la subida del Euribor, pueden verse afectados de manera negativa en el futuro.

Además, hay que tener especial precaución con las llamadas "cláusulas suelo". La entidad bancaria no informa a

muchos hipotecados de que cuentan con una de ellas, con lo que el tipo de interés que pagan por su préstamo no puede bajar de un determinado porcentaje, aunque descienda el Euribor. Tener una de estas cláusulas impide al comprador beneficiarse de las caídas del Euribor.

8. Leer la escritura antes de firmar y consultar a un experto

En ocasiones, hay cláusulas perjudiciales que se dejan pasar por falta de conocimientos

Cuando ya se está dispuesto a contratar la hipoteca, el comprador tiene derecho a examinar la escritura pública de préstamo hipotecario, al menos, tres días hábiles antes de su firma. Además, se puede pedir al [notario](#) un borrador para leerla con detenimiento.

Ante cualquier cláusula que dé lugar a dudas o a distintas interpretaciones, se debe consultar a un experto. En ocasiones, hay cláusulas perjudiciales que se dejan pasar por falta de conocimientos sobre el asunto. Cualquier inversión conlleva un riesgo y, por ello, no se debe escatimar en este aspecto.

9. Negociar para realizar los cambios

Si hay alguna cláusula perjudicial o extraña sobre temas que no se han tratado con anterioridad, es mejor negociar en el momento para que se realicen los cambios.

Lo más adecuado es asegurarse de que cualquier cambio deseado se contemple con total claridad en la escritura. A largo plazo, se obtendrá un ahorro. Una corrección o cambio que se tenga que hacer en el futuro costará tiempo y más dinero.