

4. comprar una buena vivienda.

Las entidades analizan cada vez más lo que vienen a llamar la recolocabilidad de la vivienda, es decir, en el hipotético caso de adjudicarse la vivienda, la facilidad de venta a un buen precio y rápidamente por este motivo debemos tener muy presente:

- a.- la zona donde compremos,
- b.- estado de la vivienda y
- c.- la tipología.

Hay zonas que ahora mismo las entidades no quieren financiar por el exceso de oferta de viviendas existente.

Otro punto que debemos contemplar el uso de la misma, no es lo mismo comprarte tu vivienda habitual que una 2ª residencia o una vivienda como inversión.

5. aportar toda la documentación que nos pide la entidad.

Es un tema al que la mayoría de la gente no le presta la importancia que tiene, sobre todo ahora que el crédito está tan restringido. Lo 1º que nos viene a la cabeza es que se trata de mucha documentación, y es verdad, pero lo importante para el banco es conocer al máximo nuestra situación antes de conceder el préstamo.

Se trata de un importe alto, y desde nuestro punto de vista, cuanto mejor y más completa presentemos la documentación, mejor impresión causaremos y no estaremos dando opciones a la entidad a denegarnos nuestra solicitud por falta de documentación.

6. estar abiertos a vincularnos con el banco

Los bancos no se conforman con que contratemos la hipoteca sino que hacen imprescindible la contratación de otros productos que les aseguren una mayor

“fidelidad” del cliente y además aporten mayor rentabilidad. Se trata normalmente de la domiciliación de nómina y los recibos habituales, contratación de un seguro de vida y otro de hogar, y otras opciones de aportaciones a fondos de pensiones u otro tipo de seguros.

Cuanto mayor sea la vinculación, mayor será nuestra capacidad para obtener un mejor precio.

Obviamente, estos criterios pueden tener un cierto grado de flexibilidad, en función del apetito de captar clientes que tenga cada banco, pero con **si cumplimos todos seremos bien recibimos en muchos bancos y estaremos en condiciones de negociar el precio.**

En resumen, las entidades analizan actualmente con mayor detalle las solicitudes de préstamos hipotecarios y las características de los clientes.

¡¡ UNETE !!

Entre todos podemos
acabar con la Custodia
Monoparental Impuesta

¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!



¿Cómo conseguir una Hipoteca y no morir en el intento?

Por la Co-Responsabilidad Parental



Padres y Madres
en acción

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com
649 116 241

Con tu Ayuda y

Colaboración Conseguiremos

la Custodia Compartida

de nuestros hijos, de forma Automática

Boletín de Suscripción:

Nombre: _____

Apellidos: _____

Domicilio: _____ nº _____

Población: _____

C.P.: _____ N.I.F.: _____

e-mail.: _____

Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC) ,
abonando la cantidad de:**

● **84´00 €** Anuales ☐

● _____ € Por Donación ☐

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó
domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ nº: _____

Población: _____ C.P.: _____

Entidad Oficina D.C. Cuenta

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□

En _____ a _____ de _____ de 20____

Firmado:

Las 6 condiciones que tienes que cumplir para que te den actualmente una hipoteca

Martes, 15 Noviembre, 2011

Por [juan villen - i...](#)

Nos encontramos actualmente con un mercado hipotecario donde cada vez se conceden menos hipotecas, donde los diferenciales que aplican las entidades suben sin parar y donde y los criterios de riesgos que analizan los bancos son cada vez más restrictivos

Con este panorama resulta fundamental conocer las **condiciones imprescindibles que debemos cumplir** para conseguir ese préstamo hipotecario que necesitamos para comprarnos nuestra casa, que podríamos resumir en 6 reglas:

1. tener ahorrado el 20% del precio de compra.

La mayoría de las entidades nos pedirán que aportemos un 20% del precio de compra (salvo que tengamos un avalista con una vivienda libre de cargas) Normalmente las entidades aplican un límite del 80% de financiación, teniendo en cuenta **el menor de los valores entre valor de tasación y precio de compra.**

Con esto, lo que las entidades persiguen es que los clientes hagan una aportación inicial importante y que demuestren su nivel de compromiso

2. aportar el 10% de los gastos.

Actualmente no hay ninguna entidad que esté financiando los gastos de la compra y de la hipoteca (salvo que aportemos una 2ª vivienda o se trate de una vivienda del propio banco)

El total de los gastos pueden estar entre un 10-12% del precio de compra.

En este importe están incluidos:

- a.- El impuesto de transmisiones patrimoniales (para 2ª transmisiones)
 - b.- el IVA (para obra nueva),
 - c.- el impuesto de actos jurídicos documentados (para obra nueva y préstamo hipotecario),
 - d.- notaría,
 - e.- registro de la propiedad,
 - f.- gastos de gestión y tasación;
- Tanto de la escritura de compra como de la escritura de préstamo hipotecario.

3. tener ingresos fijos, estables y demostrables.

Debemos tener una estabilidad laboral (vida laboral continuada superior a 2-3 años).

Se valora más a los funcionarios o a asalariados con contrato fijo y varios años en la misma empresa y menos a los asalariados con contrato temporal o a los autónomos. Igualmente la estabilidad de los ingresos es otro punto a tener en cuenta.

Se cuestiona mucho los ingresos de solicitantes que perciben gran parte de su nómina a través de comisiones, dietas, bonus, etc. (por su riesgo de discontinuidad), así como los ingresos de autónomos, por este mismo motivo para calcular cuánto puedo conseguir de financiación, dependerá de nuestro salario, tipo de interés del momento y de la duración hipoteca.

En general **no conseguiremos que nos den una hipoteca que equivalga a una cuota de más del 30- 40% de lo que ganemos.**

Por ejemplo: si ganamos 2.000€ netos al mes, conseguiremos un préstamo con una cuota máxima de 800€.

Si tomamos como referencia un tipo de interés del 3,5% (euribor+1,5%) y un plazo de 25 años podemos conseguir como máximo un préstamo hipotecario de 160.000€ ([visita nuestro simulador para ver tu caso concreto](#))