tipos de hipoteca

Escrito por agimeno1 - 11/02/2012 23:03

Basta con darse una vuelta por algunas sucursales de las principales entidades del país para comprobar ambas tendencias. "No es el mejor momento para comprar. Las condiciones son mucho peores que hace unos meses", admiten desde una oficina de Banco Santander situada en Madrid. Esta entidad ofrece financiación sobre el 70% del precio de la compra, frente al 80% que llegan a cubrir la mayoría, con un tipo de interés de euríbor (sobre el 2%) más 2,75%, revisable anualmente, para una hipoteca a 30 años. Estas condiciones impiden pasar el filtro de riesgo a un cliente sin préstamos previos, con una nómina mensual de 2.000 euros interesado en adquirir una vivienda de 250.000 euros -más un 10% de gastos- pues, aparte de que tendría que contar con un ahorro previo de 100.000 euros, la cuota mensual, al 4,75%, asciende a unos 915 euros. Para cumplir con el límite del 35% de ingresos mensuales dedicados a la hipoteca que establece el banco, la cuota mensual no puede superar los 770 euros.

Existe, claro, la posibilidad de optar por un inmueble embargado por la entidad, que suele contar con precios y condiciones más ventajosos. Así, para los inmuebles gestionados por Altamira, la filial inmobiliaria de Santander, el banco llega a financiar un 100% de la compra y reduce el diferencial sobre el euríbor al 1,25% (interés final del 3,25%, aproximadamente). Así, la entidad permitiría al cliente antes mencionado adquirir una vivienda de 200.000 euros, con una hipoteca a 40 años por todo el montante de la transacción, y una cuota mensual media de 745 euros.

Aun así, en el propio banco reconocen que, aunque "ya hay auténticos chollos" en la cartera inmobiliaria de pisos adjudicados por los bancos, aún hay mucha rebaja pendiente. "Los pisos ya están bajando, pero ten en cuenta que como ahora se da uno o dos años a las entidades para sanear en función de si deciden fusionarse o no con otras firmas los precios seguirán abaratándose hasta 2014", estiman.

Al preguntar en BBVA, la entidad ofrece, de entrada, cubrir el 80% de la compra de un piso ajeno a la cartera inmobiliaria de la entidad, con lo que el interesado solo tendría que cubrir 50.000 de los 250.000 euros del inmueble (gastos aparte). Con unos ingresos de 28.000 euros anuales, sin embargo, BBVA adjudica al cliente un perfil de "riesgo alto" por lo que le recomienda firmar la hipoteca a 40 años para diluir el coste mensual a 714 euros. El diferencial de partida sobre el euríbor es ahí del 2,72% (4,72% en total) pero al cliente se le aconseja firmar un fijo del 2,989% durante los tres primeros años para "compensar posibles subidas del euríbor". Rebajar este coste pasa, principalmente, por aumentar la vinculación con la entidad, que reduce 0,20 puntos si se domicilian nómina y recibos y se contrata un seguro de hogar; 0,25, si además se acepta la tarjeta de crédito y un seguro de vida y hasta 0,30 puntos menos sobre el diferencial si se hace una aportación anual de 600 euros a un plan de pensiones. En el caso de interesarse por las viviendas de la entidad, BBVA promete alcanzar un 100% de financiación y valorar el resto de costes en función del cliente.

Mucho más proactivos en la venta de su propio stock de viviendas -uno de los mayores del sector- se muestran en las sucursales de Bankia, donde se propone un coste de euríbor más 1% a 1,5% para el catálogo de www.hogares.es, frente al diferencial del 2,5% al 3% (hasta un 5% de interés final) al comprar un piso que no sea del banco. En la oficina plantean incluso la posibilidad de que los gastos asociados, en torno a un 10% de la compra para pagar al notario y los impuestos, sean incluidos en la factura de la hipoteca, con lo que la financiación excede del 100% del inmueble.

"Todos los precios son negociables", conceden en CaixaBank, donde invitan a pujar por las viviendas recogidas en Servihabitat. La entidad catalana, que permite al cliente dedicar hasta un 40% de sus ingresos al pago de la hipoteca, se muestran más reacios a rebajar el diferencial sobre el euríbor del 2,5%.

Con independencia de que existen algunas ofertas más ventajosas que las aquí citadas, y que cada situación particular es negociable, lo cierto es que todas suponen un fuerte desembolso en intereses en comparación al requerido hace un año (ver tabla). Entonces, el cliente tipo mencionado tenía la posibilidad de acceder a una hipoteca a euríbor más 0,25%, mientras que hoy se iría al euríbor más 1% con suerte. Según los datos recogidos por la página de inversión www.helpmycash.com, la TAE en 2011 oscilaba entre 1,73% (Bankinter) y 2,58% (Caja Granada), en 2012 va del 2,19% (Caja de Canarias) al 3,85% (BBVA). "El precio de la financiación que dan los bancos para sus pisos es hoy más alto que el que daban en 2011 para otros pisos", analizan.

El coste neutraliza la exención

De hecho, este sobrecoste, llega a anular el reclamo que supone la rebaja de precios de la vivienda. Esta es la conclusión a la que ha llegado Sociedad de Tasación en un reciente informe sobre la comercialización de inmuebles en España, que detalla como el diferencial medio aplicado por la banca en 2007 rondaba el 0,7%. El actual precio del crédito inmobiliario, sostiene el director general de la tasadora, Juan Fernández Aceytuno, incluso "neutralizará la ventaja de la deducción fiscal para la compra de casas o el IVA superreducido que pasó del 8% al 4%".

"La reforma puede influir en el precio de la vivienda, provocar correcciones del 30% o 35%, pero las entidades no van a ser más activas de lo que ya son en cuestión de porcentaje de financiación o diferenciales", desarrolla María Romero, de Analistas Financieros Internacionales, donde se muestran "reacios a pensar que la reforma vaya a traer más crédito". De un lado, continúa, "los mercados mayoristas están cerrados, y aunque ya ha habido alguna emisión de deuda y el Banco Central Europeo ha abierto una ventana de liquidez, ese crédito está yendo a cubrir vencimientos y exposición a deuda soberana: no llega a la economía real", asume. De otra parte, la banca cobra más por prestar dinero "ante la probabilidad de incumplimiento del cliente y a día de hoy el riesgo de impago es mayor con la tasa de paro", explica Romero. "No volveremos a los 50 puntos básicos sobre euríbor que vimos en 2006 o 2007". Para rentabilizar la operación, concluye, la entidad asociará la hipoteca a productos como seguros.

Y a más coste, menos clientes potenciales. Por lo pronto, el volumen de préstamos hipotecarios bajó un 30% el pasado año. "Hay que entender que el riesgo y las expectativas son complicadas", expone el presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Santos González, que admite que el sobreesfuerzo de saneamiento y recapitalización de las entidades no permitirá una expansión de crédito al menos "durante este año". Santos confía, sin embargo, en que a la larga "cuando haya estabilidad económica, más liquidez y el efecto de la recapitalización, los diferenciales tiendan a relajarse un poco".

fuente: cincodias.com

==========

Re: tipos de hipoteca

Escrito por ahnacoff - 12/02/2012 12:11

_____

Resumiendo... que si quieres una hipoteca que sea de su stock sino imposible a no ser que la puedas pagar a tocateja, y si es de su stock, llévate el bote se vaselina.

==========

Re: tipos de hipoteca
Escrito por ismaac - 12/02/2012 14:20

_____

ahnacoff escribió:
Resumiendo... que si quieres una hipoteca que sea de su stock sino imposible a no ser que la puedas pagar a tocateja, y si es de su stock, llévate el bote se vaselina.

Jajaja ya te un buen bote de vaselina.

==========

Re: tipos de hipoteca
Escrito por andreseljedi - 13/02/2012 02:44

_____

agimeno1 escribió:
B

Al preguntar en BBVA, la entidad ofrece, de entrada, cubrir el 80% de la compra de un piso ajeno a la cartera inmobiliaria de la entidad, con lo que el interesado solo tendría que cubrir 50.000 de los 250.000 euros del inmueble (gastos aparte). Con unos ingresos de 28.000 euros anuales, sin embargo, BBVA adjudica al cliente un perfil de "riesgo alto" por lo que le recomienda firmar la hipoteca a 40 años para diluir el coste mensual a 714 euros. El diferencial de partida sobre el euríbor es ahí del 2,72% (4,72% en total) pero al cliente se le aconseja firmar un fijo del 2,989% durante los tres primeros años para "compensar posibles subidas del euríbor". Rebajar este coste pasa, principalmente, por aumentar la vinculación con la entidad, que reduce 0,20 puntos si se domicilian nómina y recibos y se contrata un seguro de hogar; 0,25, si además se acepta la tarjeta de crédito y un seguro de vida y hasta 0,30 puntos menos sobre el diferencial si se hace una aportación anual de 600 euros a un plan de pensiones. En el caso de interesarse por las viviendas de la entidad, BBVA promete alcanzar un 100% de financiación y valorar el resto de costes en función del cliente.

fuente: cincodias.com

Menudo listos.

Y a estos son los que hay que ayudarlos, y encima son los que tienen que hacer fluir el crédito.

Estamos metiendo al lobo en el corral, y esperamos que nos cuide las gallinas.

==========

Re: tipos de hipoteca
Escrito por agimeno1 - 20/02/2012 22:57

_____

que fué de la hipoteca inversa...??

esto se publicaba en cincodias:

"""
Si la hipoteca tradicional, la que consiste en conseguir un préstamo para comprar una vivienda está en horas bajas, la llamada hipoteca inversa ha tomado impulso. La demanda de este tipo de préstamos creció un 17% de enero a abril de 2011 en relación con el mismo cuatrimestre del año anterior, con 19.900 solicitudes, según datos de la consultora Óptima Mayores. Pero ¿a qué se debe este incremento y en qué consiste realmente?

Dirigida a mayores de 65 años o personas dependientes, la hipoteca inversa puede ser una posible solución a la falta de ingresos de los jubilados, cuyas pensiones en España son un 40% más que la media europea, según datos recopilados por la consultora. Este producto financiero permite transformar los activos inmobiliarios en liquidez.

Se trata de un préstamo con garantía inmobiliaria para poder recibir a plazos el dinero que se obtendría con la venta de la vivienda, con la particularidad de que se mantiene la propiedad y se puede seguir haciendo uso del inmueble o incluso alquilarlo. De esta forma, el propietario recibe una renta mensual hasta su fallecimiento, momento a partir del cual los herederos se hacen cargo del crédito o la entidad ejecutará la garantía.

"""

siguen haciendose...?? se habrán pillado las manos los bancos/cajas las que concedieron hace años... ??

==========

Re: tipos de hipoteca
Escrito por ahnacoff - 20/02/2012 23:14

_____

agimeno1 escribió:
que fué de la hipoteca inversa...??

esto se publicaba en cincodias:

"""
Si la hipoteca tradicional, la que consiste en conseguir un préstamo para comprar una vivienda está en horas bajas, la llamada hipoteca inversa ha tomado impulso. La demanda de este tipo de préstamos creció un 17% de enero a abril de 2011 en relación con el mismo cuatrimestre del año anterior, con 19.900 solicitudes, según datos de la consultora Óptima Mayores. Pero ¿a qué se debe este incremento y en qué consiste realmente?

Dirigida a mayores de 65 años o personas dependientes, la hipoteca inversa puede ser una posible solución a la falta de ingresos de los jubilados, cuyas pensiones en España son un 40% más que la media europea, según datos recopilados por la consultora. Este producto financiero permite transformar los activos inmobiliarios en liquidez.

Se trata de un préstamo con garantía inmobiliaria para poder recibir a plazos el dinero que se obtendría con la venta de la vivienda, con la particularidad de que se mantiene la propiedad y se puede seguir haciendo uso del inmueble o incluso alquilarlo. De esta forma, el propietario recibe una renta mensual hasta su fallecimiento, momento a partir del cual los herederos se hacen cargo del crédito o la entidad

ejecutará la garantía.

"""

siguen haciendose...?? se habrán pillado las manos los bancos/cajas las que concedieron hace años... ??

menudo regalito para los herederos...

==========

Re: tipos de hipoteca
Escrito por andreseljedi - 21/02/2012 02:55

_____

agimeno1 escribió:
que fué de la hipoteca inversa...??

esto se publicaba en cincodias:

"""
Si la hipoteca tradicional, la que consiste en conseguir un préstamo para comprar una vivienda está en horas bajas, la llamada hipoteca inversa ha tomado impulso. La demanda de este tipo de préstamos creció un 17% de enero a abril de 2011 en relación con el mismo cuatrimestre del año anterior, con 19.900 solicitudes, según datos de la consultora Óptima Mayores. Pero ¿a qué se debe este incremento y en qué consiste realmente?

Dirigida a mayores de 65 años o personas dependientes, la hipoteca inversa puede ser una posible solución a la falta de ingresos de los jubilados, cuyas pensiones en España son un 40% más que la media europea, según datos recopilados por la consultora. Este producto financiero permite transformar los activos inmobiliarios en liquidez.

Se trata de un préstamo con garantía inmobiliaria para poder recibir a plazos el dinero que se obtendría con la venta de la vivienda, con la particularidad de que se mantiene la propiedad y se puede seguir haciendo uso del inmueble o incluso alquilarlo. De esta forma, el propietario recibe una renta mensual hasta su fallecimiento, momento a partir del cual los herederos se hacen cargo del crédito o la entidad ejecutará la garantía.

"""

siguen haciendose...?? se habrán pillado las manos los bancos/cajas las que concedieron hace años... ??

La hipoteca inversa me parece pan para hoy y hambre para mañana.

Realmente lo que es, es una venta, aplazada hasta el dia de tu muerte, con el pago vitalicio.
Al no ser que vayas fatal de dinero, o que no tengas descendientes, no se lo recomiendo a nadie, ya que los precios que te da en banco, son mucho más bajos que los precios de mercado.

==========