Aspectos básicos a la hora de elegir un producto financiero. (Parte 2: productos de inversión)

23 de abril de 2021

Autor: María del Mar Molina Parra
Miembro del equipo de trabajo del Proyecto Edufinet

Si en el anterior artículo hablábamos de cuestiones a tener en cuenta a la hora de invertir nuestros ahorros, en esta ocasión vamos a hacer referencia a qué debemos hacer cuando lo que queremos/necesitamos es pedir un préstamo.

En este caso son muchas las preguntas que debemos hacernos, partiendo de cuánto necesito, pasando por qué tipo de préstamo es más adecuado para lo que quiero adquirir hasta cuales van a ser los costes.

Empecemos por el principio: ¿qué quiero comprar? Básicamente no es lo mismo un coche que una casa, irme de vacaciones o montar un negocio. De esto dependerá tanto la modalidad de préstamo que vayamos a solicitar (personal o hipotecario[1]), las garantías que nos va a solicitar nuestra entidad financiera o el plazo al que vamos a pedir (o nos van a conceder) el préstamo.
Analicemos punto por punto todo lo que debemos saber antes de formalizar un préstamo.

1. Modalidad: ¿personal o hipotecario?

Lo primero que debemos tener claro es la diferencia entre ambas modalidades. Con el préstamo personal garantizamos el pago "con nuestros bienes presentes y futuros", según la ley, pero básicamente le estamos asegurando a la entidad que le vamos a devolver el dinero.

En el caso del préstamo hipotecario, además de lo anterior, estamos poniendo como garantía un bien inmueble, como puede ser un piso o un local.

Y, ¿cuál de las dos modalidades me interesa? Pues dependerá, como antes comentábamos, de para qué necesitamos el dinero. Lo más habitual es que las cantidades "pequeñas" como por ejemplo para comprarnos un coche o irnos de vacaciones se presten a través del préstamo personal; frente a los grandes desembolsos como puede ser adquirir una vivienda, que se suelen realizar con el hipotecario. Si bien es cierto, comprar una casa no es el destino exclusivo de un préstamo hipotecario, por ejemplo, llegado el caso, también podríamos utilizarlo para montar un negocio o cualquier otro destino.

2. ¿Cuánto necesito? ¿Me van a poder prestar la totalidad del dinero?

Aquí también va a depender del destino del dinero.

Si hablamos de un préstamo personal, las posibilidades de que nos presten el 100% de lo que pedimos son bastante altas, siempre y cuando nuestros ingresos nos permitan hacer frente a la devolución del mismo.

En el caso de un hipotecario la cosa cambia. En estos casos nos podrán prestar un porcentaje del dinero calculado sobre el valor de tasación del inmueble. Es decir, si quiero comprarme una vivienda que cuesta 200.000 euros, y el valor de tasación es de 175.000, el importe máximo que me concederían (teniendo en cuenta que es la compra de una vivienda habitual) es el 80% de esos 175.000 euros (140.000 euros).

El porcentaje concedido sobre el valor de tasación dependerá del bien a adquirir y/o hipotecar.

3. Plazo: ¿a cuánto tiempo me prestan el dinero? ¿Cuál es la frecuencia de los pagos?

De nuevo el plazo va a depender del destino. Por ejemplo, si pido un préstamo personal para ir de vacaciones, suponiendo que al año siguiente quiero volver a realizar la operación, no tiene sentido pedir un préstamo con una duración superior al año; de manera que, cuando necesite uno nuevo, ya haya terminado

de pagar el anterior.

Cierto es que en un préstamo personal no hay tiempo máximo determinado, pero lo más habitual es que se oferten a un plazo máximo de 8 o 10 años. En el caso de los hipotecarios queda marcado en 30 años con la limitación de la edad del solicitante, que al sumarla con la duración del préstamo no puede superar los 70 años.

Así mismo, hay que tener en cuenta que la forma más habitual de pagar las cuotas de un préstamo es la mensual, pero que otras opciones son posibles en función de la periodicidad de nuestros ingresos; así podemos encontrar préstamos que se paguen una vez al año o cada seis meses.

Las cuotas se calculan utilizado el denominado 'Sistema de amortización francés' que, entre otras características, nos da unas cuotas constantes para cada periodo de tiempo, así, por ejemplo, si el préstamo es a tipo fijo, tendremos la cuota para toda la duración del préstamo.

4. Tipo de interés: ¿cuánto me van a cobrar?

Según los datos del Banco de España, obtenidos de la web www.clientebancario.bde.es los tipos de interés de los préstamos personales durante 2020 rondaron el 8%, frente a los hipotecarios que se quedaron cerca del 2%.

Importante también saber si el tipo de interés que se va a aplicar es fijo o variable, es decir, si se mantiene constante durante toda la duración del préstamo o va a cambiar cada período. Hasta hace unos años, la gran mayoría de préstamos personales eran a tipo fijo y los hipotecarios a tipo variable. Esta tendencia ha cambiado en los últimos años, encontrándonos ya ofertas de ambas modalidades en ambos tipos de préstamos.

A la hora de conocer lo que realmente vamos a pagar, debemos comprobar el TAE de la operación, ya que en él se incluyen el tipo de interés antes mencionado junto con las comisiones y gastos que conlleva la operación. También nos permite comparar distintas ofertas de préstamo, ya que en unos casos nos pueden ofertar un préstamo con un tipo bajo pero muchas comisiones o a la inversa.

5. Garantías: ¿necesito avalista?

Hasta ahora hemos hablado de la garantía personal y de la garantía hipotecaria. Pero, ¿qué sucede si con esas garantías no son suficientes para que la entidad financiera nos preste el dinero que necesitamos? ¿O nuestros ingresos se quedan un poco "justitos" para hacer frente a las cuotas? Lo más probable es que la entidad financiera nos solicite un avalista que, en caso de no pagar las cuotas, será el que se haga cargo de ellas.

6. Comisiones: apertura, estudio, cancelación anticipada (total o parcial)

La mayoría de las operaciones de préstamo tiene asociadas una serie de comisiones como son la de apertura, la de estudio o la de cancelación anticipada, que vienen determinadas por cada entidad financiera.

En el caso de las comisiones por cancelación anticipada de un préstamo hipotecario sobre vivienda sí que existen unos máximo legales (para hipotecas firmadas a partir del 16 de junio de 2019) que dependen de si la hipoteca tiene tipo fijo o variable y del momento en el que se produzca la cancelación.

Así si el tipo es fijo y cancelamos antes de que pasen los primeros 10 años nos cobrarán como máximo un

2%, si es después, un 1,5%. En el caso del tipo variable será del 0,25% durante los primeros 3 años, del 0,15% durante los primeros 5, quedando en el 0% el resto del tiempo.

También existen las comisiones por cambio de condiciones, como cambiar de tipo fijo al variable o aumentar el importe concedido.

7. ¿Existen otros gastos relacionados?

Sí, tenemos que tener en cuenta la necesidad u obligatoriedad de contratar seguros, como puede ser el de incendios en el caso de un préstamo hipotecario o los gastos relacionados con el pago a notario o al registro cuando nos corresponda a nosotros pagarlos.

Además está el muy importante efecto de la fiscalidad. Adquirir una vivienda, por ejemplo, está sujeto al pago de IVA (si es obra nueva) o Actos jurídicos Documentados (AJD) si es de segunda mano.

8. Otros aspectos a tener en cuenta.

No olvidar que, en el caso de los préstamos hipotecarios para adquirir una vivienda la entidad financiera ha de facilitarnos una serie de documentos (FIPRE, FEIN y FiAE[2]) que debemos entender así como visitar al notario unos días antes para que pueda dar el visto bueno a la firma.

En conclusión, son muchos los aspectos a tener en cuenta cuando necesitamos financiación y es muy importante tener claro cada uno de ellos antes de embarcarse en ninguna operación, ya que, en la mayoría de los casos, nos estamos comprometiendo a la realización de unos pagos durante un periodo muy largo de tiempo.

---

[1] Existe una tercera modalidad de préstamo, el pignoraticio, pero su uso es poco frecuente.

[2] Para más información sobre esta documentación consultar el apartado de préstamos hipotecarios de www.edufinet.com

Autoría de la imagen: freepik