

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/255/>

## ¿CÓMO ELEGIR LA HIPOTECA QUE MÁS ME INTERESA?

Fernando Martín

20 de febrero de 2001

¿Cómo elegir la hipoteca que más me interesa?

Una vez que ya hemos decidido la casa que vamos a comprar y que hemos comprobado que ésta no tiene ninguna carga adicional en el Registro de la Propiedad, comunidad de vecinos o en el Ayuntamiento, tendremos que ver la hipoteca que vamos a solicitar para la financiación de la misma. De esta forma los criterios más importantes en los que nos vamos a fijar a la hora de contratar el préstamo hipotecario van a ser: el **importe**, el **plazo** y el **tipo de interés**.

### **Importe**

El importe del préstamo que nos va a conceder la entidad financiera, va a depender de dos factores: en primer lugar, de nuestro **nivel de ingresos**, en general se suele aconsejar que la cuota que vamos a pagar mensualmente para la amortización del préstamo, no sea superior al 35 % de los ingresos mensuales, y en segundo lugar del **valor de tasación** de la vivienda. Una vez que se haya realizado la tasación del inmueble, la hipoteca que nos concederá el banco, generalmente no suele ser superior al 80 % de dicho valor.

### **Plazo de amortización**

Es el periodo de tiempo durante el cual estaremos pagando la hipoteca. Debido a la elevada inversión que supone la compra de una vivienda, el **plazo de amortización** suele ser **elevado** y dependerá fundamentalmente de si el préstamo hipotecario elegido tiene un tipo de interés fijo o variable. En el primero de los casos, el plazo de amortización suele ser como máximo de quince años, mientras que en el segundo se sitúa en torno a los 30 años.

Por lo tanto la elección del plazo de amortización, dependerá de la situación económica de cada uno, es decir de la cuota que nos podamos permitir pagar mensualmente, teniendo siempre en cuenta que cuanto mayor sea el plazo de amortización del préstamo, menor será la cuota que tendremos que pagar cada mes, pero los intereses que habremos pagado al terminar de pagar la hipoteca, habrán sido mayores.

### **Tipos de interés**

En el caso de que el préstamo hipotecario solicitado sea a un **tipo de interés fijo**, la cuota de amortización a pagar cada mes, será siempre la misma, sin embargo cuenta con una serie de inconvenientes con respecto a las hipotecas con un tipo de interés variable, como son: plazo de amortización inferior, tipos de interés superiores y una comisión por amortización o cancelación anticipada superior. Son aconsejables en **épocas de intereses bajos** y para **personas con ingresos elevados**.

Si elegimos un préstamo hipotecario a un **tipo de interés variable**, dispondremos de las ventajas que hemos señalado antes, pero contaremos con el inconveniente de que la cuota mensual a pagar cada año va a ser diferente. Es aconsejable en el caso de que se esperen **bajadas de tipos de interés para el futuro**, de forma que al disminuir éstos, la cuota de amortización que tendremos que pagar cada año también será

menor.  
.....