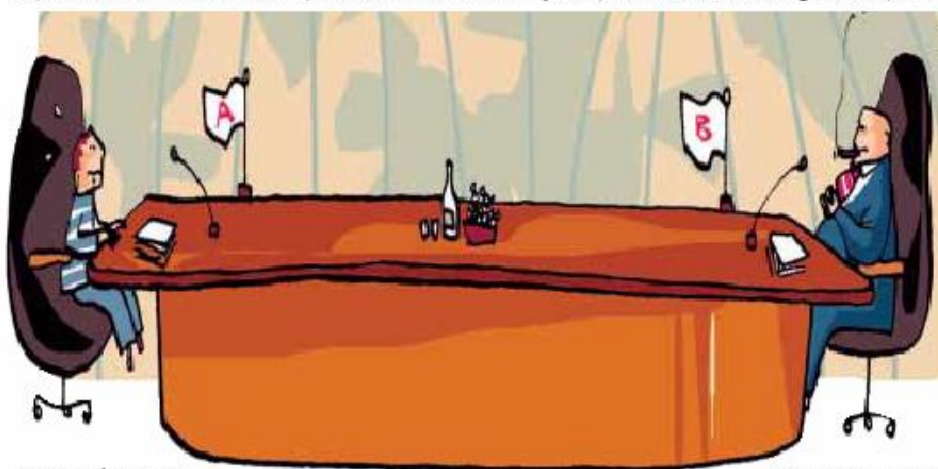




Decálogo para negociar mejor un crédito hipotecario

España cuenta con el sistema hipotecario más sofisticado y competitivo del mundo, según los expertos



FINANCIACIÓN. Las hipotecas, como los diamantes, son para siempre. O casi, pues la mayoría de las que se firman en nuestro país son para 25 o 30 años. Por ello, conviene pensárselo, y mucho, a la hora de firmar un crédito con alguna entidad bancaria.

Nuestro país es el único de toda Europa donde el 80% de la población tiene vivienda en propiedad. Por tanto, no es de extrañar que posea "el mercado hipotecario más sofisticado y competitivo del mundo", según asegura Ángel Bouzas, consejero delegado de la empresa Freedom Finance, "y muchos usuarios no conocen las posibilidades que ofrece". Por ello, conviene seguir unos consejos para negociar la

1 Sea realista y endéudese con sensatez. Cada familia debe asumir su capacidad crediticia y no sobrepasarla para no vivir agobiada económicamente. Lo ideal es no destinar más de la tercera parte del sueldo a la hipoteca.

2 Informarse bien sobre el mercado hipotecario. Hay que procurar tener

una amplia visión de las entidades financieras, tipos de hipotecas, márgenes, diferenciales, comisiones, datos del tipo de interés... antes de tomar una decisión. También se puede acudir a asesores hipotecarios que le recomienden la que más se adapte a sus necesidades económicas.

3 Piense qué tipo de cliente es usted para el banco. Dependiendo de su solvencia económica, nómina, el tipo de contrato laboral o incluso el estado civil que tenga, el banco le ofrecerá unas condiciones u otras. Pero, además, tenga en cuenta que su posición para negociar una hipoteca puede depender de otros servicios que tenga o pueda contratar: nóminas, seguros de vida, tarjetas, seguros sociales, descuento de papel... La fidelidad a la entidad es sinónimo, en muchos casos, de mejores condiciones.

4 Elija adecuadamente la entidad donde la contrata. Una oficina nueva, o una agencia de una en-

tidades de otra región, le ofrecerán mejores condiciones y servicio, ya que tienen más necesidad de hacerse con una nueva cartera de clientes.

5 Busque el momento propicio para pedir una hipoteca. Antes de fin de año puede obtener mejores condiciones, ya que a principios de año las entidades bancarias tienen los objetivos anuales por cumplir y, seguramente, estarán más interesados en cerrar operaciones.

6 Negocie bien las comisiones. Los bancos y cajas tienen comisiones para todos los gustos: de estudio, de apertura, de cancelación, de amortización, de traspaso... Antes de firmar es el momento de negociarlas; después no quedará más remedio que asumirlas.

7 Acordar los seguros obligatorios. En algunos casos, el banco los regala. El seguro de incendios, por ejemplo, es obligatorio a la hora de formalizar una hipoteca. Conviene contrastar la

oferta del banco con la de otras entidades de seguros. Merece la pena, sobre todo, contratar seguros de vida y de desempleo.

8 Exija rapidez en la respuesta de la entidad financiera. No tiene por qué esperar más de un par de días la respuesta. Ya existen en el mercado algunas entidades financieras que ofrecen una indemnización si superan el plazo comprometido con el consumidor.

9 Pida una oferta vinculante. Hay que tener cuidado, pues una vez negociadas las condiciones de la hipoteca y aceptadas por ambas partes, a menos que haya una oferta vinculante que obligue al banco a mantenerla, puede cambiar de opinión, incluso el mismo día de la firma.

10 Todo es susceptible de mejora. Afortunadamente, nuestro mercado hipotecario está tan competitivo que si no está de acuerdo con las condiciones que tiene, podrá cambiar de entidad.

Una calefacción adecuada al hogar ahorra hasta un 40%

VIVIENDA. Con el frío del invierno que acaba de llegar, se dispara el gasto energético en los hogares españoles. Tanto, que asciende a 650 euros al año, el 46% destinado en exclusiva al apartado de calefacción. Sin embargo, el uso de nuevos sistemas más eficientes, los programadores y un correcto mantenimiento de los equipos permiten reducir el consumo energético entre un 10 y un 40%. Así lo asegura la Guía Práctica de la Energía, del Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía (Idae).

Entre las soluciones que permiten reducir el consumo,

destacan las válvulas termostáticas para radiadores y los termostatos programadores, soluciones "fáciles de colocar", según los responsables de la feria Climatización. Son sistemas que pueden amortizarse rápidamente por los importantes ahorros de energía que favorecen, entre un 8 y un 13%.

100 euros menos al año. Un correcto aislamiento térmico, cerrar las persianas y cortinas por la noche para evitar perder calor, purgar el aire de los radiadores y no cubrirlos pueden permitir ahorrar hasta 100 euros anuales. (Metro)



El 46% del consumo energético en casa se destina a calefacción.

Las familias emplean el 55% del sueldo en pagar la casa

ENDEUDAMIENTO. La compra de la vivienda ya representa el 55,5% del salario medio de los españoles durante el tercer trimestre de 2004, un nuevo máximo histórico, según los datos facilitados ayer por el Banco de España.

Respecto a 2003, supone una aceleración de 4,1 puntos, y dispara el porcentaje del sueldo que se emplea en financiar la vivienda. Actualmente, está a más de 20 puntos por encima de la tasa del 33% que las entidades consideran como óptima para garantizar el pago de las cuotas y evitar los posibles ries-

gos de morosidad. El imparable aumento del precio de la vivienda (más del 12% en Madrid en el último año) obliga a los españoles a dedicar el salario de 8,2 años, uno más que en 2003. (EP)

SUPERHIPOTECAS
Si con su Banco no tiene crédito póngase en contacto con nosotros
REFINANCIACIÓN DE DEUDAS SITUACIONES DIFÍCILES EMBARGOS
no pierda sus propiedades
Consulte antes sus costes algunos
91 674 23 47