

**Rojo Invest**

**"Tu inversión inteligente"**

**INMUEBLES**



# “ LA HIPOTECA ”

Tu herramienta de apalancamiento

# La Hipoteca



El **euribor** y el diferencial. Euribordiarario.es

**Hipoteca fija VS Variable**

sistema **Francés** ( interés- capital)

Atacando al capital (**Amortización** anticipada - parcial o total- fraccionamiento de la cuota).

La **tasación**

**Importe obtenible** desde la cuota

**Aplicación** básica: Ejemplos

**Incidencias** Rai- Asnef & CIRBE etc

La **FEIN**

**Tipos de hipotecas**, bancos y diferencias.

**Pisos de bancos** financiación 100%

**Vinculaciones**





## “El Euribor y el diferencial”

### Definición del Euribor

### Valor Euribor

### “El Diferencial Bancario Euribor + 0,90”

El término diferencial bancario expresa el margen o diferencia entre el precio que paga una entidad de crédito por obtener fondos y el precio que cobra por prestarlos a sus clientes.

También se utiliza para hacer referencia al margen aplicado por las entidades de crédito en las operaciones bancarias. De este modo, en determinadas operaciones crediticias, dichas entidades fijan su precio a partir de un tipo de interés de referencia (por ejemplo, el Euribor), al cual añaden un porcentaje, que es su diferencial.



# LA HIPOTECA : Tipo de interés fijo o variable.

**“EL interés Fijo: Definición y conceptos”.**

**“El interés variable: Definición, concepto y revisión”.**

La revisión de la hipoteca anual se aplica por la entidad bancaria cada año variando según el valor del euribor del mes que toque revisión. El banco calcula la nueva cuota mensual en base al último euribor publicado por el Banco de España en el BOE. Esta cuota mensual es la que recibirás en los nuevos recibos durante el próximo año. Estas revisiones anuales se harán durante toda la vida del préstamo en una hipoteca de interés variable.

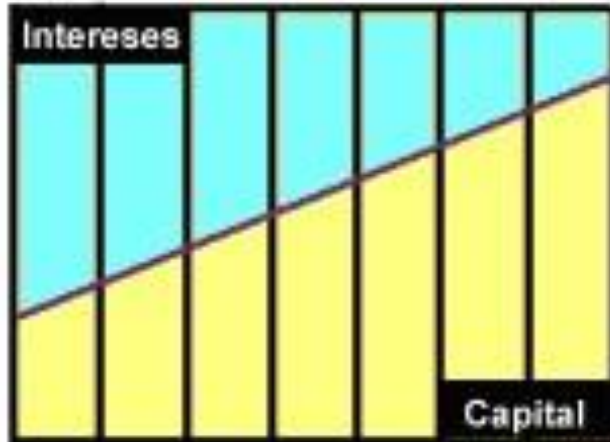
**“Hipoteca Mixta”**

Fijo + Variable



# sistema Francés ( interés- capital)

## SISTEMA FRANCES



Cuadro de amortización de una hipoteca

Año	Mes	Cuota	Interés	Capital amortizado	Capital Pendiente
0	0				130.000,00 €
1	1	€ 430,18	130,00 €	300,18 €	129.699,82 €
1	2	€ 430,18	129,70 €	300,48 €	129.399,34 €
1	3	€ 430,18	129,40 €	300,78 €	129.098,56 €
1	4	€ 430,18	129,10 €	301,08 €	128.797,47 €
1	5	€ 430,18	128,80 €	301,38 €	128.496,09 €
1	6	€ 430,18	128,50 €	301,69 €	128.194,40 €
1	7	€ 430,18	128,19 €	301,99 €	127.892,42 €
1	8	€ 430,18	127,89 €	302,29 €	127.590,13 €
1	9	€ 430,18	127,59 €	302,59 €	127.287,54 €
1	10	€ 430,18	127,29 €	302,89 €	126.984,64 €
1	11	€ 430,18	126,98 €	303,20 €	126.681,45 €
1	12	€ 430,18	126,68 €	303,50 €	126.377,95 €
2	13	€ 430,18	126,38 €	303,80 €	126.074,14 €
2	14	€ 430,18	126,07 €	304,11 €	125.770,04 €
2	15	€ 430,18	125,77 €	304,41 €	125.465,62 €
2	16	€ 430,18	125,47 €	304,72 €	125.160,91 €
2	17	€ 430,18	125,16 €	305,02 €	124.855,89 €
2	18	€ 430,18	124,86 €	305,33 €	124.550,56 €
2	19	€ 430,18	124,55 €	305,63 €	124.244,93 €
2	20	€ 430,18	124,24 €	305,94 €	123.939,00 €
2	21	€ 430,18	123,94 €	306,24 €	123.632,75 €
2	22	€ 430,18	123,63 €	306,55 €	123.326,20 €
2	23	€ 430,18	123,33 €	306,86 €	123.019,35 €
2	24	€ 430,18	123,02 €	307,16 €	122.712,19 €

# Amortización hipoteca

## El efecto de amortizar tu hipoteca de forma anticipada

Hipoteca: 150.000 €  
Tipo de interés: 3%  
Plazo: 20 años

■ Intereses  
■ Principal



Amortización anticipada  
5.000 € al año



Sin amortización anticipada

\* Cálculo realizado para hipoteca con sistema de amortización francés



# La tasación

La **tasación**, técnicamente denominada como informe de valoración, es un documento que suscribe un profesional competente para hacerlo y tiene como objetivo establecer de forma justificada el valor de un bien, de acuerdo con unos criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.

Los factores que influyen en la **valoración de un inmueble** son:

- La ubicación.
- Los servicios próximos: zonas verdes, lugares de ocio, servicios escolares, médicos, supermercados...
- La superficie: m2 y distribución, si tiene o no garaje o trastero...
- La calidad de los materiales de construcción.
- La situación del inmueble dentro del edificio: se valora más si es orientación sur y los pisos altos.
- La antigüedad.

Hay diferentes métodos que se emplean para la tasación aunque el ajuste entre los resultados no muestra grandes diferencias:

- La tasación por comparación con otros inmuebles es la fórmula más extendida.
- La tasación por costos.
- La tasación basada en la capitalización de rentas.



# CÁLCULO Ratio endeudamiento

## “Cálculo de la ratio”

Procedimiento:

- 1- Sumamos el total de ingresos declarados anual de todos los titulares y lo dividimos por 12.
- 2- Multiplicamos el cobro neto mensual \* 35/40% de endeudamiento.
- 3- Obtenemos la cantidad mensual hipotecable posible. EJEMPLO CALCULADORA CON WORD

“Cálculo del importe obtenible aplicación móvil para descargar”

[Descargar APP](#)





# Incidencias Rai- Asnef etc

Investiga tus archivos antes.

## “Incidencias RAI y ASNEF”

Estas listas de morosos recogen los impagos de empresas y profesionales además de personas no jurídicas -ciudadanos/consumidores-, para prevenir y avisar a las empresas de la solvencia y costumbre de pago de sus potenciales clientes. Es por esta razón que los registros de morosidad se convierten en alarmas que identifican situaciones financieras difíciles o alertas sobre potenciales estados de crisis. **Amplia info en [Mas información](#)**

## “La CIRBE”

La **central de información de riesgos del Banco de España o CIRBE** es un servicio público dedicado a gestionar una base de datos que contiene todos los préstamos, créditos, avales y riesgos que asumen las entidades financieras con sus clientes, ya sean personas físicas o jurídicas.

Todos los usuarios que tengan un préstamo, crédito o tarjeta de crédito por un importe superior a 6.000 euros en una misma entidad figuran en dicha base de datos. Los datos son acumulativos, por lo que una tarjeta de crédito de 1.500 euros de importe y 4.500 de otro préstamo, aparecerá en la base de datos. Aquellos clientes que también supongan un riesgo indirecto por un importe superior a 60.000 euros, por ejemplo, y aquellos que estén avalando, también aparecerán.



# LA FEIN

## Ficha Europea de Información Normalizada o FEIN

La Ficha Europea de Información Normalizada o **FEIN es la oferta final que te entrega el banco después de aprobar la hipoteca**, es decir, después de haber estudiado tu perfil. Se trata de un documento vinculante para el banco en el que aparecen las condiciones personalizadas que tendrá tu hipoteca después de que negocies con el banco y de que este estudie tu perfil.

No debes confundirla con la **Ficha de Información Precontractual (FIPRE)**. En este otro documento, que el banco te tiene que entregar justo cuando inicias el proceso de solicitud, solo aparecen las condiciones genéricas que la entidad ofrece a sus clientes. Te viene bien para hacerte una idea, pero no es una oferta en firme como la FEIN.

*Función Principalmente para obligar al banco a mantener las condiciones durante el plazo de vigencia de la FEIN. Por ley, como te explicaremos más adelante, el banco no puede cambiarte la oferta durante un mínimo de diez días (14 en Cataluña).*



# Tipos de hipotecas, bancos y diferencias.

Hipotecas al **80%**

Hipotecas en locales Max 15 años

Hipotecas al **90%**

Hipotecas al **100%**

Hipotecas a **funcionarios.**

Hipotecas **Fijas**

Hipotecas **variables**

Hipotecas **mixtas**

Hipotecas **inversas**

Hipoteca + **reforma**

**ojo Vinculaciones ..**



# Pisos de bancos financiación 100%

Entidades que pasan a ser propietarias de la propiedad y ofrecen financiación 100% o incluso, 100% + gastos **aportando solo el 5% del valor de la compraventa.**

Menos aportación normalmente se asocia a un **mayor tipo de interés.**

Ideal compradores con **poca entrada y buena nómina.**



# Trucos y consejos : Brokers y gestores..

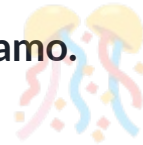


**Apalancate** en los brokers

**Reúne documentación** por delante y avanzate

Financiación con **préstamo personal**: Ventaja registral

**Financiación 100%** Hipoteca + préstamo.





**Rojo Invest**

**"Tu inversión inteligente"**