

Comprar piso al banco: Ventajas e Inconvenientes

Por la Co-Responsabilidad Parental



Padres y Madres
en acción

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com

649 116 241

Comprar piso al banco: ventajas e inconvenientes

La financiación al 100%, la flexibilidad en los pagos y los amplios plazos de amortización son las ventajas que se obtienen al comprar un inmueble al banco. Por ANA PALOMO TRIGO. 24 de agosto de 2012.

Las entidades financieras españolas que soliciten ayudas públicas para recapitalizarse tendrán que traspasar sus activos "dañados" a una sociedad de gestión externa, que se conoce como [banco malo](#). La Comisión Europea exige, la puesta en marcha de este banco malo antes de noviembre de 2012.

El 31 de agosto el Consejo de Ministros apruebe el Real Decreto Ley por el que el [FROB](#) (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) dirigirá esta nueva agencia de gestión inmobiliaria, un organismo que se encargará de **fijar los precios del mercado de todos los activos problemáticos procedentes de los bancos**. Por ello, las entidades intentan deshacerse de sus inmuebles y brindan a los compradores hipotecas con condiciones muy ventajosas y descuentos agresivos.

Las ventajas e inconvenientes de comprar una vivienda propiedad de un banco.

Vender pisos, prioridad para los bancos

La compraventa de viviendas en España sigue disminuyendo: 16 meses de descensos consecutivos y una caída del 11,4 % respecto al mismo mes de 2011, según el [INE](#).

Se calcula que la banca tiene en total más de 200.000 inmuebles en venta. Solo los bancos ya [nacionalizados](#), como Banco de Valencia, Bankia, Novagalicia y Catalunya Caixa suman **más de 50.000 viviendas** en stock por un valor que excede los 15.000 millones de €.

Ya hay bancos que cuentan con más pisos en su cartera que muchas inmobiliarias. Ahora, **comprar una casa del banco es casi el único medio** de que dispone un comprador para **obtener financiación**. Algunos ya consideran a los bancos como "las nuevas inmobiliarias". Los especialistas financieros pronostican que la creación del banco malo podría provocar caídas de entre el 50-60 % sobre el precio actual de las viviendas, de acuerdo con lo ocurrido en el caso irlandés.

Además, la urgencia de las entidades por deshacerse de estos inmuebles les lleva a ofrecer [hipotecas](#) con condiciones muy ventajosas y descuentos cada vez más agresivos.

Por ello, ante la aprobación del banco malo, las entidades se apresuran a liquidar sus activos "dañados", compuestos en su mayoría por viviendas, para que en sus balances solo queden activos sanos y los ligados estrictamente al negocio bancario. De este modo, **vender los inmuebles de su propiedad** se ha convertido en una prioridad para las entidades financieras.

1. Ventajas de comprar un piso al banco

La venta de inmuebles por parte de las entidades puede solventar el principal problema de las personas con pocos ahorros que desean adquirir una vivienda. Quienes se deciden pueden obtener **diversas ventajas y condiciones preferentes** en los préstamos hipotecarios:

- a.- Una **financiación del 100%** y, en algunos casos, sin [aval](#).
- b.- A menudo **se financian los gastos de compra** (pago de impuestos, notaría, gestoría y registro).
- c.- Un largo **plazo de amortización** de hasta 50 años.
- d.- La **flexibilidad** a la hora de los pagos y el aplazamiento de cuotas. A través de la carencia de capital, por ejemplo, se rebaja la cuota

mensual hasta en un 60%, aunque el coste total aumenta al alargar el pago de los intereses.

e.-La **tasación pagada**, cualquiera que sea el banco.

f.- Cada vez hay una cartera más amplia de **pisos entre los que elegir**.

g.- Algunas entidades obsequian a los compradores con un "**cheque reforma**" de hasta 5.000 euros.

h.- Para los **compradores con ahorros justos**, representa la única opción de conseguir una hipoteca.

Inconvenientes de comprar la casa al banco

1.- Los precios de estos inmuebles son **menos negociables** que cuando se compra a una inmobiliaria o a un particular.

2.- El importe de estas viviendas suele ser **más caro** que la media del mercado.

3.- A menudo, la financiación al 100% va acompañada de **altos tipos de interés**, superiores al euríbor + 1%.

4.- A pesar de que se financia el 100% del valor del inmueble, se necesita un **ahorro del 10% del precio** para los gastos de apertura.

5.- Aunque cuentan con condiciones de financiación preferentes, las entidades **obligan a contratar seguros y otros productos** financieros.

6.- **En ocasiones se requiere un aval.**

7.-**Algunos de estos préstamos hipotecarios presentan cláusula suelo.**

8.- Al ser en su mayoría inmuebles procedentes de embargos, no es difícil que se encuentren en **mal estado de conservación**.

9.- Al no tratarse de pisos nuevos, sino que ya han tenido al menos un propietario, **no están sujetos al IVA reducido**.

9.- sino al ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales), que grava la compra de

de inmuebles de 2ª mano.

Ofertas hipotecarias de los bancos para inmuebles de su propiedad

La concesión de un préstamo hipotecario está sujeta a un análisis de riesgo por parte de las entidades, entre las ofertas más destacadas de los bancos se hallan:

BBVA. Cuando se trata de la compra de un piso de su inmobiliaria, se ofrece la financiación al 100%, sin comisión de apertura, para un periodo de hasta 40 años y con facilidades para rebajar la cuota de la hipoteca hasta un 30%.

Caja Laboral. A través de Clarim, su servicio de gestión inmobiliaria ofrece hasta el 100% de financiación, a un plazo de hasta 40 años. El tipo de interés que se aplica varía en función de los productos vinculados que se contraten. La carencia de capital inicial es de hasta 12 meses y, en algunos casos, se dispone de otras 2 nuevas carencias de hasta 6 meses cada una, siempre que entre ellas medie al menos 1 año.

Bankinter. Propone una hipoteca al euríbor + 1,20% para los inmuebles de su propiedad, sin comisión de apertura y con posibilidad de financiación de hasta el 100% sobre el precio de compra. El plazo es de hasta 40 años para 1ª y 2ª vivienda y de 20 años para el resto de inmuebles. La carencia de capital (que consiste en dejar de abonar la parte de la cuota hipotecaria destinada a amortizar capital durante un periodo determinado) es de hasta 36 meses.

Banco Santander. Desde su inmobiliaria Altamira Santander Real Estate brinda una hipoteca al euríbor + 1,25%, con una financiación de hasta el 100% y a un plazo de hasta 40 años, con la condición de contratar 2 productos vinculados (un seguro de hogar y

otro de vida que cubre 5 años, a pagar en prima única). La entidad puede correr con el coste del IVA de la operación u ofrecer el 1º año de hipoteca gratis. La comisión de apertura es del 0,2%.

La Caixa. A través de Servihabitat, presenta una financiación al 100%, a un periodo de 30 años, sin comisión de apertura y con un interés variable hasta el euríbor + 0,35%, según los productos vinculados contratados (libreta vivienda, seguro de vida, tarjetas de crédito, etc.). La Caixa ofrece hasta 5 años de carencia inicial, un 5% de descuento adicional para clientes del programa de fidelización MultiEstrella y la posibilidad de devolver al comprador un 3% del precio publicado del inmueble una vez formalizada la escritura de compraventa.

CAM. Mediante su inmobiliaria Mediterranean, ofrece una financiación al 100% a un plazo de 40 años, con un interés variable del euríbor + 0,90%, el primer año y del euríbor + 0,40% los años restantes, con la condición de contratar un seguro de hogar y otro de vida, abrir un plan de pensiones (por 900 euros anuales), adquirir una tarjeta de crédito (con 4.000 euros de gasto mínimo anual), acceder al servicio de banca por Internet CAM Directo tres veces al mes y tener un saldo mínimo de 3.000 euros en cuenta.

Por una Vivienda Digna
Decent Housing Now

LIQUIDACIÓN DE BIENES GANANCIALES TRAS EL DIVORCIO

IMMEDIATE SETTLEMENT OF GOODS & PROPERTY AFTER A DIVORCE

Padres y Madres en acción

Nuestros hijos tienen derecho a una vivienda digna a un precio asequible

649 116 241
usedimad@gmail.com
www.padresdivorciados.es

Our children are entitled to decent affordable housing

