

eman ta zabal zazu



Universidad
del País Vasco

Euskal Herriko
Unibertsitatea

TRABAJO FIN DE GRADO

COMPRA DE VIVIENDA Y AUTOPROMOCIÓN

Facultad de Economía y Empresa (Sección Donostia-San
Sebastián)

Autora: María Gaspar Vicente

Directora: Conchi Oruezabal

Cursos: 2017-2019

Defensa: octubre 2019

1.INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	4
1.2. OBJETIVOS DEL TRABAJO.....	4
1.3. METODOLOGÍA.....	4
1.4. ESTRUCTURA.....	4
2.VIVIENDA.....	5
2.1. CONCEPTO Y TIPOS DE VIVIENDA.....	5
2.2. DATOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.....	8
2.3. LICENCIAS DE OBRA PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA ANTIGUA.....	10
3.VIVIENDA EN ALQUILER.....	11
3.1. ADQUISICIÓN DE VIVIENDA MEDIANTE ALQUILER.....	11
3.2. ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.....	14
3.3. VENTA APLAZADA.....	16
4.COMPRA DE VIVIENDA.....	17
4.1. CARACTERÍSTICAS Y DATOS DE LA COMPRA EN ESPAÑA.....	17
4.1.1. <i>Compra de vivienda en nueva construcción</i>	18
4.2. AUTOPROMOCIÓN.....	21
4.2.1. <i>Aclaraciones de información (Autopromoción)</i>	24
4.3. FORMAS DE PAGO.....	25
4.3.1. <i>Recursos propios</i>	25
4.3.2. <i>Recursos ajenos</i>	26
4.3.2.1. Gastos hipotecarios.....	27
4.3.2.2. Perfil de compradores que solicitan una hipoteca.....	30
4.3.2.3. Esfuerzo inmobiliario.....	30
4.3.2.4. Modalidades de amortización y tipos de interés.....	31
4.3.2.5. Vida media del préstamo hipotecario.....	35
4.3.2.6. Condiciones de las entidades financieras a las que se han acudido.....	35
5. TOMA DE DECISIONES.....	36
5.1. AJUSTE DEL ESTUDIO.....	36
5.2. INFLACIÓN.....	38
6. CASO PRÁCTICO.....	41
6.1. DATOS DEL ESTUDIO.....	41
6.1.1. <i>Caso A: Vivienda nueva autopromoción</i>	42
6.1.2. <i>Caso B: vivienda segunda mano y reforma</i>	50
7.CONCLUSIONES.....	61
8.REFERENCIAS.....	63
9. ANEXOS.....	67
ANEXO 1: HIPOTECA CON ENTIDAD CAJA LABORAL, VIVIENDA NUEVA.....	67
ANEXO 2: HIPOTECA CON ENTIDAD CAJA LABORAL, VIVIENDA SEGUNDA MANO.....	75

Índice figuras

Figura 1. Proyección de hogares entre 2023 y 2033.....	7
Figura 2. Evolución del número medio de miembros por hogar	8
Figura 3. Porcentaje de hogares según el número de miembros en 2001,2011 y 2017	8
Figura 4. Consumo de cemento en España, en los últimos 22 años.....	9
Figura 5. Evolución del régimen de alquiler en España	13
Figura 6. Variación del alquiler por edades 2015, 2017 y 2018.....	13
Figura 7. Vivir de alquiler con hijos o sin hijos.....	14
Figura 8. Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España	14
Figura 9. Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y vivienda de segunda mano.	18
Figura 10. Visados de obra nueva.....	19
Figura 11. Gatos autopromoción (en %)	22
Figura 12. Media anual compra suelo a nivel nacional.....	23
Figura 13. Media anual compra suelo por comunidades autónomas	23
Figura 14. Hipotecas concedidas anualmente en los últimos años en España. 29	
Figura 15. Índice de esfuerzo por Comunidad Autónoma comparación 2 ^a trimestre 2017, 2018 y 2019.....	31
Figura 16. Tipo de interés en la hipoteca de préstamos contratados entre 2003-2017 (en %).....	33
Figura 17. Media anual del Euribor	34
Figura 18. Inflación histórica del IPC España - por año (%).....	39
Figura 19. Inflación media España - por año.....	40
Figura 20. Costes actuales constantes en función del interés aplicado caso A.	50
Figura 21. Costes actuales en función del interés aplicado.	59

Índice ilustraciones

Ilustración 1. Evolución del precio medio por m2 de la vivienda de segunda mano en España.	20
Ilustración 2. Tipología de promotor en la nueva producción de vivienda	21
Ilustración 3. Índice de esfuerzo por Comunidad Autónoma (Julio 2019)	31
Ilustración 4. Media anual del Euribor	34
Ilustración 5. Ilustración hipoteca Vivienda nueva.....	42
Ilustración 6. Resumen cuadro de amortización de la hipoteca necesaria en el caso A.	43
Ilustración 7. Cuadro ingresos y gastos caso A junto con el desglose de los costes actuales constantes a diferentes tipos de interés.	49
Ilustración 8. Oferta hipoteca Vivienda segunda mano Caja Laboral.....	51
Ilustración 9. Resumen de pagos de la hipoteca necesaria en el caso B.....	52
Ilustración 10. Cuadro ingresos y gastos caso B junto con el desglose de los costes actuales constantes a diferentes tipos de interés	58

Índice tablas

<i>Tabla 1. Porcentajes de la clasificación del tipo de vivienda en diferentes países</i>	6
<i>Tabla 2. Visados de obra nueva</i>	10
<i>Tabla 3. Volumen de negocio de la construcción residencial (en millones de €)</i>	11
<i>Tabla 4. Diferencias entre el alquiler con opción a compra y alquiler con venta aplazada</i>	17
<i>Tabla 5. ¿Quién paga qué cuando compras una vivienda?</i>	28
<i>Tabla 6. Hipotecas concedidas anualmente en los últimos años en España</i>	29
<i>Tabla 7. Condiciones obtenidas</i>	36
<i>Tabla 8. Deducción por adquisición de vivienda</i>	38
<i>Tabla 9. Inflación histórica España - por año</i>	39
<i>Tabla 10. Inflación media España -por año</i>	40
<i>Tabla 11. Gastos asociados a la compra de una vivienda</i>	44
<i>Tabla 12. Flujo total de cantidades derivadas del caso A ajustando los importes del flujo a moneda constante (inflación = 2%)</i>	44
<i>Tabla 13. Coste actual constante del caso A en función del tipo de interés aplicado</i>	50
<i>Tabla 14. Gastos asociados a la compra de una vivienda de segunda mano</i>	52
<i>Tabla 15. Flujo total de cantidades derivadas del caso B ajustando los importes del flujo a moneda constante (inflación = 2%)</i>	53
<i>Tabla 16. Coste actual constante de los gastos compra vivienda segunda mano ajustada a la fecha 01/03/2019</i>	59
<i>Tabla 17. Cuadro completo de los costes actuales obtenidos</i>	61
<i>Tabla 18. Referencias web</i>	66

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Justificación del tema.

Tras analizar las diferentes posibilidades que tenía para realizar el trabajo de fin de grado, me decidí por este trabajo ya que por un lado ponía en práctica parte de los conocimientos adquiridos en el grado y forjaría vínculos entre ellas y, por otro lado, de cara a un futuro, me ayudará a decantarme por la mejor opción para una futura vivienda.

Para poder resolver el caso práctico que completa el trabajo final del grado, he tenido que adentrarme en algunas de las asignaturas, como la asignatura de fiscalidad para los aspectos legales y, las matemáticas financieras para el estudio financiero. A mí personalmente, la parte práctica de este trabajo me gusta mucho ya que me ayuda a entender todos los aspectos a tener en cuenta a la hora de buscar una vivienda.

1.2. Objetivos del trabajo

El objetivo principal de este trabajo es el siguiente:

- Estudiar las diferentes oportunidades que tenemos para la compra de una vivienda habitual utilizando los conocimientos adquiridos en el Grado de Administración y Dirección de Empresas.

1.3. Metodología

La información es uno de los elementos fundamentales para tomar decisiones. Necesitamos recopilar toda la información necesaria además de analizarla y contrastarla.

Para poder llevar a cabo este trabajo se ha tenido que acudir a diferentes establecimientos y entidades para obtener de primera mano cierta información y valores reales, realizando un trabajo de investigación. Se han mantenido reuniones y consultas por correo electrónico con agencias inmobiliarias y entidades de crédito. Por ejemplo, se acudió a la entidad de crédito Kutxa, para mantener una conversación con Jorge Duran González, gestor comercial. Por otro lado, se hicieron consultas por correo electrónico con Carolina Pardo, gestora comercial de Laboral Kutxa. También acudí a la inmobiliaria Grupo Arrasate para hablar con la comercial Gurutze Irastorza Portugal, acerca de la autopromoción cooperativista que ofertaba dicho grupo en la localidad de Irún.

En cuanto al resto de la información, se ha obtenido de artículos en páginas web, periódicos y estadísticas realizadas por el instituto nacional de estadísticas. A este tipo de información se le suele llamar secundaria, ya que no ha sido recopilada de primera mano.

Y no hay que olvidar las consultas necesarias a manuales y libros, que me han ayudado completando determinadas partes del trabajo.

1.4. Estructura

Este trabajo está dividido en ocho apartados, los cuales se ven reflejados en el índice presentado anteriormente (apartado número uno).

En el segundo apartado se muestran los diferentes conceptos y tipos de vivienda, la evolución del mercado en los últimos años y su situación actual.

En el tercer apartado, se hablará brevemente sobre el alquiler en España como opción alternativa a la compra. Su situación actual, así como la evolución que ha seguido. También se expondrán las diferentes formas de adquirir la vivienda mediante diferentes tipos de alquiler.

En el cuarto apartado se hablará sobre las opciones de compra de vivienda. En este trabajo en particular se exponen las opciones de compra de nueva construcción, nueva construcción mediante autopromoción y compra de vivienda de segunda mano. Aprovecho este punto para explicar las diferentes modalidades de pago habituales.

En el quinto apartado se realiza un ajuste previo al caso práctico. Es decir, se han expuesto los gastos vinculados a la compra de la vivienda por un lado y, se ha tenido en cuenta la inflación estimada por el otro. Teniendo así toda la información necesaria para poder analizar financieramente el acceso a la vivienda mediante la simulación de una compra de vivienda en el apartado sexto.

El sexto apartado se centra en el caso práctico. Se da una pequeña introducción donde se explica que el caso práctico se ha realizado para unos familiares que han decidido comprar una vivienda en el municipio de Irún (Gipuzkoa) y en el que están indecisos con dos opciones de compra que barajan. En ambos casos se necesitará de un planteamiento de financiación, el cual viene detallado.

En el séptimo apartado, encontraremos las conclusiones, las cuales nos expondrán los resultados obtenidos y la recomendación que sale para el caso práctico tratado esta vez.

Por último, en los últimos dos apartados, se presentan las referencias y los anexos.

El estudio realizado puede adecuarse a otros casos que queramos analizar, alterando los datos adecuándolos al nuevo caso.

2.VIVIENDA.

2.1. Concepto y tipos de vivienda.

Llamamos vivienda¹ a un espacio físico, que por lo general suele ser un edificio, que tiene como principal motivo ofrecer refugio y descanso a una serie de personas. Hacemos referencia al término refugio, ya que, protege de las inclemencias y algún tipo de amenaza natural.

En España nos encontramos con diferentes clasificaciones de vivienda. La primera, en función de la asociación con otras viviendas:

- Vivienda unifamiliar, la cual se encuentra habitada por una sola familia o persona. Por lo general este tipo de vivienda se encuentra rodeada de zonas verdes, en ausencia de vecinos adosados o que puedan vivir por encima o por debajo. Dentro de esta modalidad encontramos, entre otros, palacios, villas, chalets, etc.

¹ Enciclopedia de Clasificaciones (2017). "Tipos de vivienda"

- Vivienda colectiva, en cuyo caso, se trata de una vivienda en la que existen vecinos comunitarios que viven por encima o por debajo, conviviendo bajo el mismo techo. Los más comunes son: los pisos, los dúplex, los lofts, etc.

En España, la vivienda por excelencia según la información proporcionada por Idealista, es la colectiva, ya que un 64,6% de los ciudadanos viven en un piso. El resto de los ciudadanos lo hacen en un 14,2% en una casa unifamiliar y en un 21,1% en un chalet adosado. Los chalets independientes son la opción más común en doce estados de la unión europea; sin embargo, en Estonia, Lituania, Letonia, Grecia y España encabezan como preferencia los pisos.

Tabla 1. Porcentajes de la clasificación del tipo de vivienda en diferentes países

	PISO	CHALET INDEPENDIENTE	CHALET ADOSADO	OTROS
Bélgica	19.6	38.0	41.5	0.8
Bulgaria	42.1	48.1	9.4	0.4
República Checa	52.7	36.4	10.3	0.5
Dinamarca	28.8	58.4	12.8	0.0
Alemania	53.1	29.2	16.0	1.8
Estonia	65.1	29.5	5.0	0.5
Irlanda	3.1	39.1	57.6	0.2
Grecia	56.0	34.7	9.3	0.2
España	64.6	14.20	21.1	0.2
Francia	34.0	43.9	22.0	0.2
Italia	53.4	24.6	18.7	3.4
Chipre	22.4	46.0	30.6	1.0
Letonia	66.2	29.1	4.4	0.3
Lituania	57.8	34.1	8.1	0.0
Luxemburgo	32.56	41.4	25.5	0.6
Hungría	29.5	67.6	2.6	0.4
Malta	44.5	6.4	48.5	0.5
Países Bajos	16.0	17.6	61.4	5.0
Austria	42.6	43.4	13.2	0.8
Polonia	47.8	47.0	4.9	0.2
Portugal	35.4	42.0	22.0	0.6
Rumania	37.7	60.7	1.6	0.1
Eslovenia	27.0	68.7	3.9	0.4
Eslovaquia	49.9	48.5	1.4	0.2
Finlandia	32.7	47.0	19.8	0.5
Suecia	40.1	50.8	8.7	0.4
Reino Unido	14.2	24.70	60.9	0.1
Islandia	45.3	34.8	18.5	1.4
Noruega	16.9	62.4	20.0	0.7
Suiza	58.0	25.0	14.0	3.0

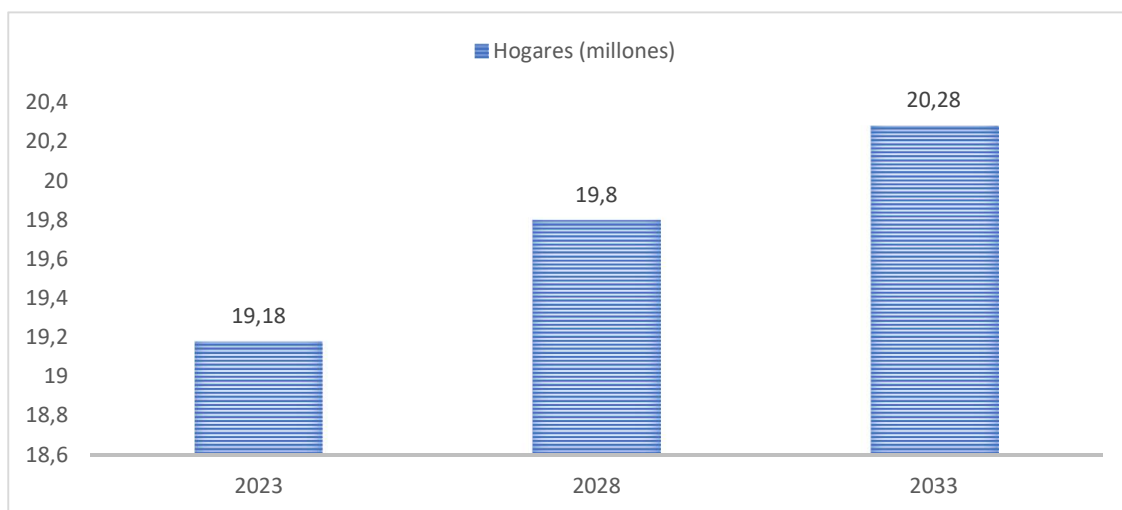
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Idealista (2011), ¿cuántos españoles viven en un chalet? ¿Y en un piso?

Muchas familias no son propietarias de una sola vivienda, y esto hoy en día sigue siendo así. Por eso podemos hacer una segunda clasificación en función del uso de las viviendas colectivas:

- Hogares, llamados también viviendas principales. Son los que se mantienen ocupados durante todo el año, como mínimo, por una persona. A este tipo de vivienda se le asigna un porcentaje de 71,7% según las estadísticas del INE de 2011.
- Segundas viviendas, aquellas que hacen referencia a viviendas en uso vacacional. Durante unos largos meses, estas viviendas se encuentran vacías. Este tipo sólo representa el 14,6%.
- Viviendas vacías. Según la definición proporcionada por el INE: “disponibles para venta o alquiler, o simplemente abandonadas” (INE 2017) y representarían un 13,7%. Debemos decir que, es muy difícil saber la cifra de viviendas vacías, y más cuando dicho estudio se realiza cada 10 años.

Entre los años 2001 y 2011, según los Censos² de Población y Viviendas³, el número de hogares en España incrementó hasta alcanzar los 18.083.692. Esta cifra se mantuvo sin demasiados aumentos durante los siguientes años y como veremos a continuación, según la proyección de hogares entre 2023 y 2033, esta cifra volvería a empezar a incrementar, fomentado principalmente por las emancipaciones de los jóvenes, las emigraciones y los casos de divorcio que vivimos hoy en día cada vez con más frecuencia.

Figura 1. Proyección de hogares entre 2023 y 2033.



Fuente: Elaboración propia a través de datos de Notas de Prensa INE.

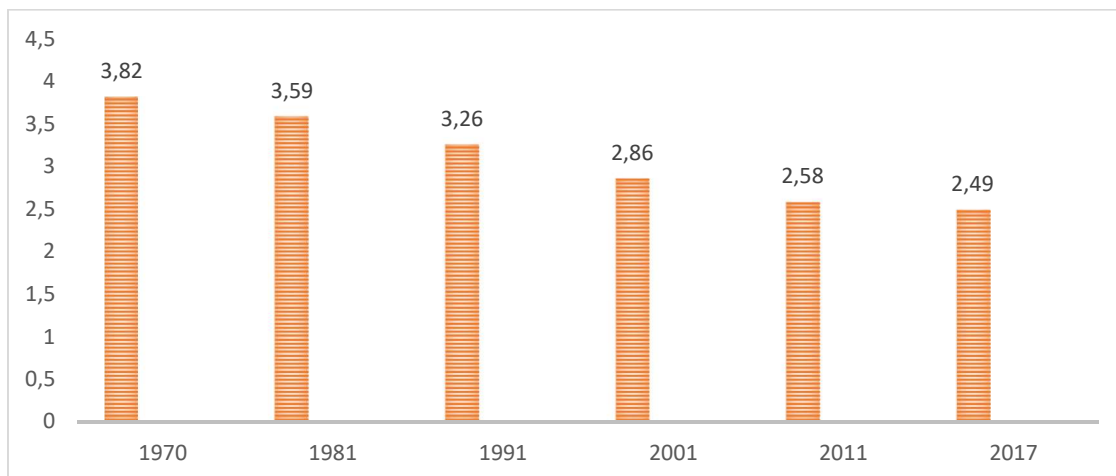
A lo largo de los años, el número de habitantes por vivienda se ha visto modificado. A continuación, mostraré en el gráfico la información recogida por el

² Censo: se le llama a la lista oficial de los habitantes de una población o de un estado, con indicaciones de sus condiciones sociales, económicas, etc. Los censos de población se realizan cada 10 años.

³ INE (Instituto Nacional de Estadística), (2018); Censos de Población y Vivienda

Instituto Nacional de Estadística, donde se muestra la variación de personas en las viviendas a lo largo del tiempo.

Figura 2. Evolución del número medio de miembros por hogar

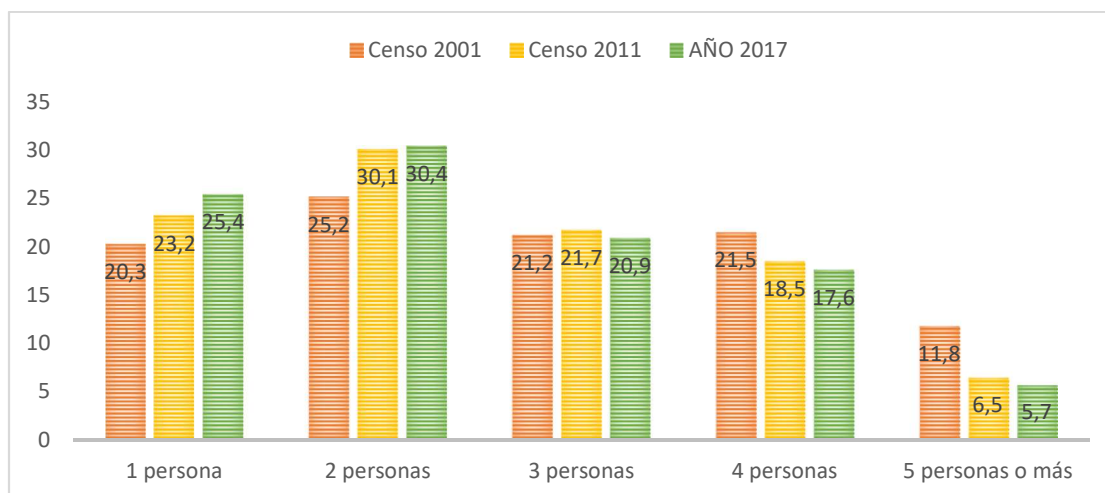


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

A lo largo de las décadas, el número medio de personas de un hogar ha ido decreciendo considerablemente en consecuencia de la reducción de integrantes por familia.

Hoy en día, los hogares formados por dos personas, son los más frecuentes, suponían un 30,1% en el censo elaborado en 2011, un 4,9% más que en el censo de 2001 y según la última nota de prensa del INE, en 2017 esta cifra ascendió un 0,3%, situándose en 30,4%.

Figura 3. Porcentaje de hogares según el número de miembros en 2001, 2011 y 2017



Fuente: Elaboración propia a través datos del INE y notas de Prensa.

Haciendo referencia al gráfico, el grupo que más incremento ha tenido, sería el hogar formado por 2 personas y, el grupo con más descenso, el hogar formado por 5 personas o más.

2.2. Datos de construcción de viviendas en los últimos años.

En este apartado, analizaré la evolución de la construcción de viviendas.

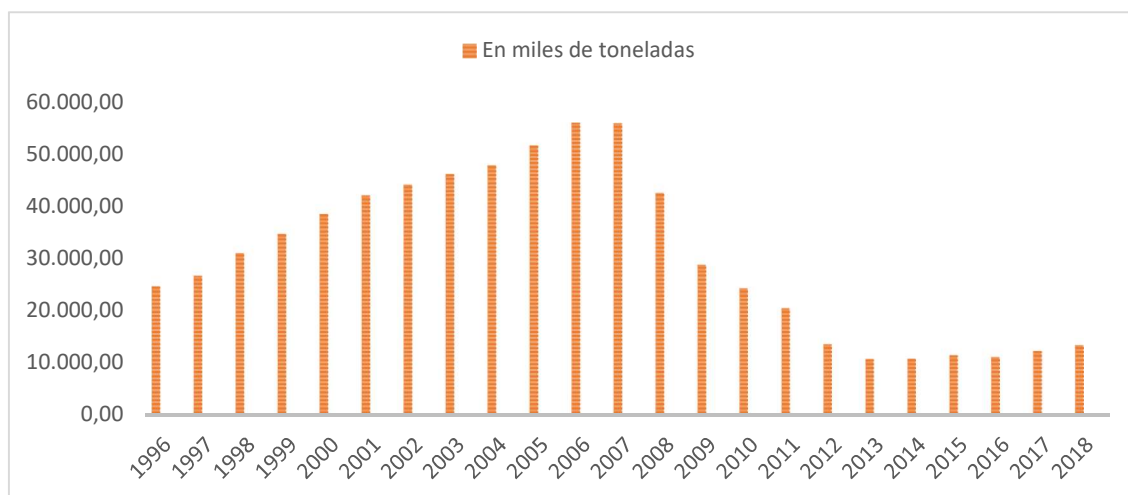
Entre los años 1998 y 2007, la construcción llegó a ser la locomotora de la actividad productiva en España, impulsada por la construcción de nuevos hogares, con un incremento anual cercano al 6%.

Algunos de los motivos del aumento de la construcción fueron: el avance del empleo, por un lado, los cambios en las estructuras familiares, por otro, y como he mencionado anteriormente, los flujos migratorios.

Dado que la situación que se vivía hasta el año 2007 era insostenible, explotó lo que se denominó la “burbuja inmobiliaria”, trasladando graves consecuencias al empleo; siendo la actividad constructora la más afectada. El hecho de que las constructoras trabajasen con elevados niveles de apalancamiento financiero, hizo que este sector fuera el más afectado y esto a su vez afectase directamente a las entidades de crédito.

En el gráfico, se puede ver reflejado que hasta el año 2007, el consumo de cemento fue aumentando considerablemente, pero en los siguientes años apreciamos descensos notorios.

Figura 4. Consumo de cemento en España, en los últimos 22 años



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de El empresario⁴ y Oficemen⁵.

Pero para analizar la evolución de la construcción de viviendas en los últimos años, podemos fijarnos también en los visados de obra nueva que se conceden anualmente.

Tal y como apreciaremos en la siguiente tabla, las variaciones han sido muy notables. Tras unas cifras impensables en el año 2006, debemos señalar que, tras casi un lustro bajo mínimos, es en el año 2014 donde se empezaron a producir pequeños aumentos, lo que nos lleva a pensar que podría ser el comienzo de una nueva etapa tras duros años de crisis.

Sin duda alguna, estas cifras no se aproximan ni a un 15% de los visados de obra nueva que se concedían en el año 2006, pero sí que es una mejoría para el sector de la construcción.

⁴ El empresario: se trata del Diario digital de las empresas

⁵ Oficemen: Se trata de una agrupación empresarial constituida por las empresas dedicadas a la fabricación de cemento artificial con producción propia de clínker.

Tabla 2. Visados de obra nueva

Año	Número de Viviendas
2006	865.561
2007	651.427
2008	264.795
2009	110.849
2010	91.662
2011	78.286
2012	44.162
2013	34.288
2014	34.873
2015	49.695
2016	64.038
2017	80.786
2018	100.733

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Idealista

Después de que el sector de la construcción siguiese aumentando en el año 2017 dando pie a buenos augurios para el 2018, es a mediados del 2018 cuando esos augurios se hacen realidad y la consultora DBK⁶ informa de que el sector de la construcción seguirá creciendo hasta alcanzar un 7% más que en el año 2017.

2.3. Licencias de obra para rehabilitación de vivienda antigua

Puede que el volumen de negocio invertido en obra nueva se haya visto disminuido en los últimos años, pero, por otra parte, como vamos a poder apreciar en la siguiente tabla, el volumen de negocio para obra de rehabilitación de vivienda antigua ha ganado terreno.

⁶ DBK pertenece al grupo Informa D&B, que es la filial de Cesce; Primera empresa española especializada en la elaboración de estudios de análisis sectoriales y de la competencia

Tabla 3. Volumen de negocio de la construcción residencial (en millones de €)

Año	Total, en residencial	Obra nueva	Restauración y conservación	%Obra nueva	% Restauración y conservación
2002	90.120,9	73.335,1	16.785,8	81,4	18,6
2003	105.489,4	86.931,1	18.558,3	82,4	17,6
2004	112.579,2	93.420,2	19.159,0	83,0	17,0
2005	145.004,1	123.241,0	21.763,0	85,0	15,0
2006	157.184,7	133.572,9	23.611,7	85,0	15,0
2007	146.478,0	125.115,3	21.362,7	85,4	14,6
2008	112.352,2	88.090,7	24.261,5	78,4	21,6
2009	79.546,5	60.763,8	18.782,6	76,4	23,6
2010	62.198,0	40.408,4	21.789,6	65,0	35,0
2011	46.660,3	23.830,7	22.829,6	51,1	48,9
2012	38.479,2	17.369,7	21.109,5	45,1	54,9
2013	30.247,5	13.253,0	16.994,5	43,8	56,2
2014	29.573,3	13.026,1	16.547,2	44,0	56,0
2015	31.715,3	12.052,9	19.662,4	38,0	62,0
2016	34.734,0	13.931,8	20.802,1	40,1	59,9
2017	44.293,9	19.829,4	24.464,5	44,8	55,2

Fuente: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Anual 2018

La rehabilitación de vivienda antigua tiene sus ventajas. La mayoría de las viviendas antiguas se sitúan en el centro de la ciudad, y esto para mucha gente es un plus a la hora de comprar la vivienda. Además, al ser una vivienda antigua, a pesar de que la renta suele ser elevada, la compra de la vivienda no lo es tanto, ya que en la mayoría de ellas hay que invertir para hacer reforma. No todo el mundo está dispuesto a emergerse en una reforma o a esperar más tiempo para comenzar a vivir en esa nueva vivienda, o bien porque están de alquiler y no quieren estar pagando dos viviendas a la vez, o bien porque han vendido la casa donde vivían y necesitan entrar ya en la nueva vivienda.

3.VIVIENDA EN ALQUILER.

Una vez analizada la situación que vive España respecto al mercado inmobiliario, evaluaremos las diversas formas para acceder a la vivienda.

Podemos encontrarnos con distintas alternativas cuando queremos optar por la adquisición de una vivienda, por ello, analizaré cada una de ellas a lo largo de los siguientes puntos; es decir, en el punto 3 la adquisición de vivienda mediante el alquiler con opción a compra o venta aplazada y en el punto 4 compra de vivienda de diferentes modos (vivienda nueva, vivienda de segunda mano y vivienda mediante autopromoción).

3.1. Adquisición de vivienda mediante alquiler.

Podemos clasificar a la población española como reacia al alquiler. Muchos de nosotros habremos oído más de una vez la expresión “alquilar una vivienda es tirar el dinero”, ya que en ningún momento llegaría a ser de nuestra propiedad.

Sin embargo, debido a la crisis, muchas familias se han visto obligadas a cambiar sus planes de compra de vivienda y se han decantado por el alquiler.

¿Podría llegar a ser ésta la nueva tendencia a largo plazo, o simplemente una medida temporal tomada por fuerza mayor en estos años de incertidumbre?

La oferta y la demanda de alquiler, se han visto favorecidas en las estadísticas en los últimos años. Muchos de los vendedores que tenían sus viviendas a la venta, no han podido llevar a cabo su proposición, o bien porque la gente no tenía medios para poder acceder a ellas o bien porque el precio que se les ofrecía era muy inferior al precio inicial y no han querido vender. A muchos de ellos no les ha quedado más remedio que, poner las viviendas en alquiler para poder tener la opción de beneficiarse mientras que consiguen un comprador.

Existen diversos motivos por los que las familias se ven obligadas a vivir de alquiler, y eso ha hecho que en las estadísticas se haya visto reflejado.

Por un lado, nos encontramos con la situación laboral y los sueldos tan bajos. Mantener hoy en día un trabajo estable es algo complicado y ello acarrea a que la gente tenga que buscar trabajo fuera de su ciudad. Con lo que, ante la incertidumbre del tiempo que permanecerá en el nuevo empleo, la ciudadanía española no se arriesga a comprar viviendas en ese nuevo municipio y se decanta por la opción de alquiler.

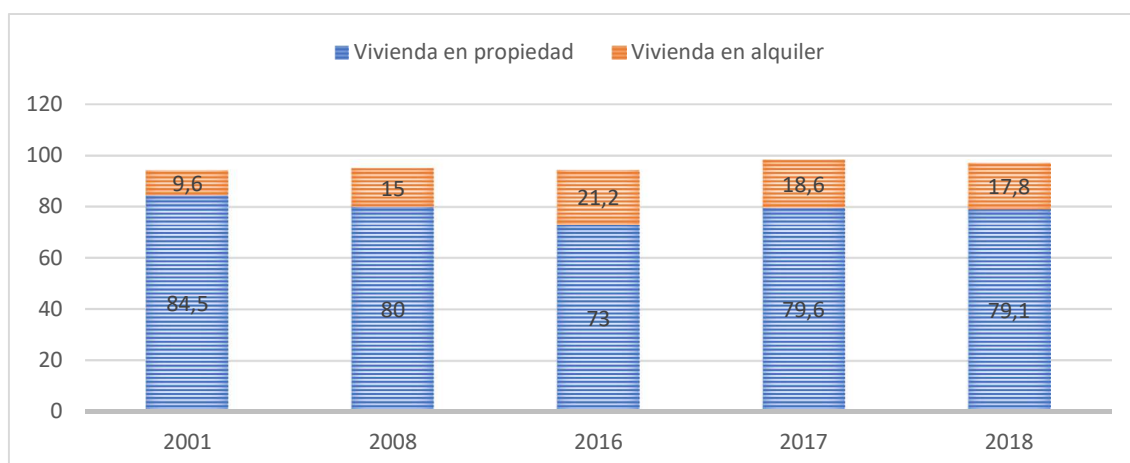
Otro de los motivos sería, la poca facilidad que en los últimos años hemos encontrado en las entidades de crédito para obtener el crédito necesario. Ante la rigurosidad de cumplir con muchos requisitos para la obtención del crédito hipotecario, a muchos españoles no les ha quedado más remedio que aplazar la compra del inmueble.

La preferencia de vivir de alquiler y no tener que pagar los costes derivados de la propiedad de la vivienda, los cambios de las relaciones familiares (divorcios), la espera de los descensos de los precios de las viviendas y las pérdidas por embargo, serían otras de las razones del aumento de los porcentajes en las estadísticas a favor del alquiler.

En el año 2001, el 84,5% de las viviendas principales estaban en propiedad y un 9,6% en alquiler. Tras el boom inmobiliario y con la entrada de la crisis en nuestro país, el alquiler fue cogiendo fuerza. Según un informe de Fotocasa (2012), la tasa de alquiler fue de un 19,3% frente al 30% de la media europea. En cambio, en el País viene recogido que 3 años después, en 2015, el 23,5% de los españoles son los que viven ya de alquiler, lo que supondría un incremento de 3,8% puntos más. Aun así, seguimos por debajo de la media que ya alcanza el 50% a nivel europeo.

Tal y como podemos ver en la figura 5, desde el año 2001 se ha ido incrementando el % del régimen de alquiler. Ha pasado de ser una opción de pocos, a jugar un papel importante en los últimos años del siglo XXI.

Figura 5. Evolución del régimen de alquiler en España

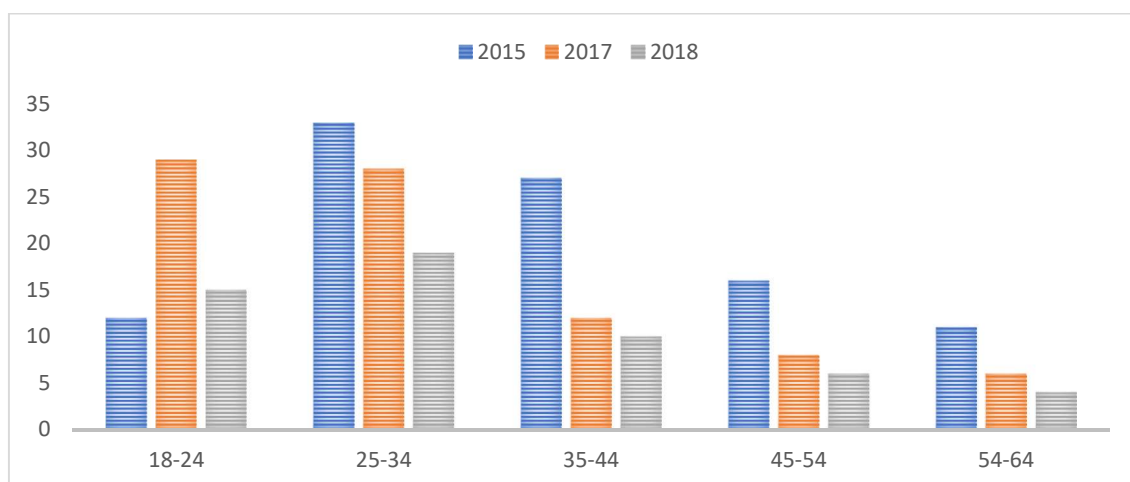


Fuente: Elaboración propia a través datos Fotocasa.

En el año 2017, la población española que más alquilaba se sitúa entre 18-24 años con una diferencia mínima respecto a la ciudadanía de entre 25-34 años. Aunque, estos últimos, durante el año 2018 recuperan su posición.

Si comparamos los años 2015, 2017 y 2018 podemos decir que el terreno que el alquiler había ganado tras la crisis, se ha visto afectado ya que los porcentajes de 2018 frente a los de 2015 han tenido una bajada bastante relevante en casi todos los tramos de edad.

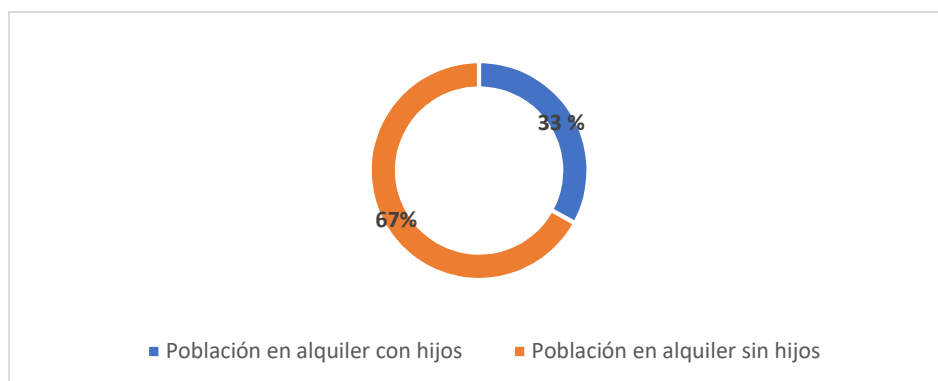
Figura 6. Variación del alquiler por edades 2015, 2017 y 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Fotocasa.

También es verdad que el hecho de que la población se decante por una vivienda en alquiler o en propiedad varía en función de la cantidad de personas que residan en la vivienda. Por eso, gran parte de las personas que viven en alquiler, en su mayoría, no tienen hijos.

Figura 7. Vivir de alquiler con hijos o sin hijos.



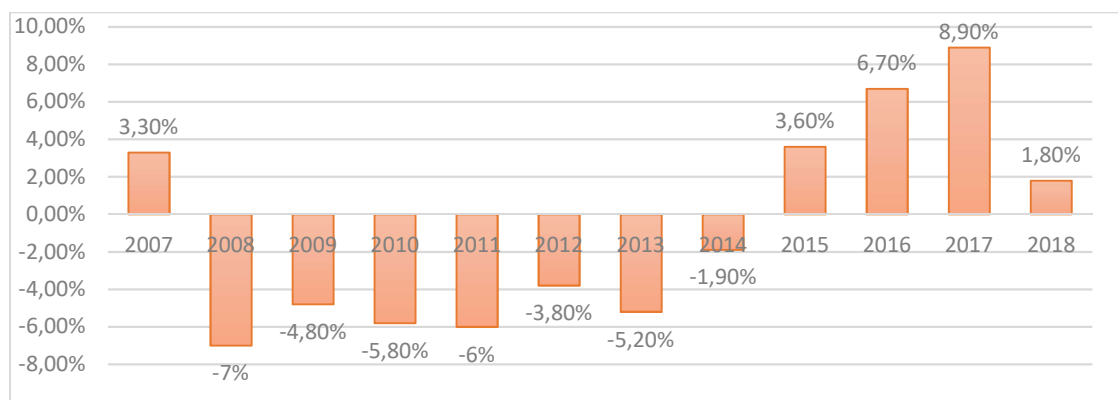
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Fotocasa.

Respecto al precio del alquiler, Fernando Iglesias, franquiciado de Tecnocasa en Madrid nos advierte que “Las rentas han experimentado una gran subida, las viviendas que se alquilaban hace seis meses por 500 euros ahora se están alquilando por 650 euros”.

Aún sin tener datos oficiales de la evolución del coste de oferta del alquiler, Fotocasa nos proporciona datos de junio de 2017, en el que el encarecimiento de las rentas fue de un 9%. Arrendar un piso de 90 metros cuadrados costaría en España 730 euros de media.

En el siguiente gráfico, veremos reflejada la variación anual del precio de la vivienda para el alquiler, recogido por Fotocasa, donde se aprecia que en el año 2015 esta variación paso a valores positivos tras 7 años situándose en valores negativos.

Figura 8. Variación anual del precio medio de la vivienda en alquiler en España



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos tomados de Fotocasa⁷.

3.2. Alquiler con opción a compra.

Hablamos de alquiler con opción a compra⁸ de una vivienda cuando alquilamos una vivienda por un máximo de 5 años, teniendo la posibilidad, pero no la obligación de adquirir el inmueble por un precio pactado anteriormente, descontando total o parcialmente del precio final, los meses de renta que se

⁷ Fotocasa, (18 de enero de 2017).” El precio de la vivienda en alquiler en España”

⁸ Fotocasa, (20 de mayo de 2017).” Alquiler con opción a compra: ¿cómo funciona?”

hayan ido pagando durante el arrendamiento. Se trata de un contrato mixto, es decir, por un lado, tendríamos un contrato de alquiler y por otro, el de compraventa.

En la mayoría de los casos, por tener opción a una compraventa, las cuotas de alquiler no deberían de ser más elevadas, pero sí que es verdad que, el arrendador, podría pedir el pago de una prima por ofrecer el beneficio de compra, lo que conlleva a un desembolso inicial mayor para el inquilino, que suele ser un importe mayor a la cantidad aportada en una fianza. En caso de que el inquilino, al cabo del tiempo determinado, no optase por la opción de la compra del inmueble, perdería el importe de la prima, y la parte de la renta que iba destinada a la compra del inmueble, que podría ser desde el 50% del importe de la renta hasta el 100%. Por lo tanto, diremos que es conveniente saber de antemano que, transcurrido el plazo de alquiler, se va a poder hacer frente a la inversión de compra del inmueble.

En teoría, se trata de un tipo de contrato beneficioso para ambas partes, ya que el arrendatario podría vivir de alquiler mientras invierte en una posible compra, y el arrendador, por su parte, mientras el inquilino no compra, tiene su vivienda en alquiler. Pero en la práctica, no lo es tanto.

Al propietario no le conviene este tipo de contratos, pues la decisión de compra depende del inquilino, quien en función de las fluctuaciones del mercado inmobiliario decidirá si al final compra o no. Ante bajadas en los precios de la vivienda, el inquilino decidirá no comprar y el propietario seguiría manteniendo el inmueble sin conseguir venderlo y en el peor de los casos, teniéndolo que hacer por un importe inferior. Además, según lo leído en la información redactada por Fotocasa, aunque en la teoría el inquilino debería de abonar una prima por adquirir el derecho de compra, en la práctica no es algo tan habitual, lo que coloca al vendedor en desventaja.

A pesar de que se trata de un contrato atípico, no contemplado por la Ley y que no aparece expresamente regulado en el Código Civil, sí que se reconoce en el Reglamento Hipotecario y por ello es muy importante que se especifiquen las siguientes dos condiciones: el objeto del contrato y el precio.

Es decir, que quede bien estipulado la decisión por parte del inquilino en adquirir la vivienda tras los años marcados de alquiler y el precio pactado para la vivienda en el momento de firma del contrato; además de la cantidad de las cuotas del alquiler, el porcentaje a descontar de la renta del alquiler y la prima pactada.

Para conocer de primera mano la demanda real de esta forma de acceso a la vivienda, se ha optado por acudir a diversas agencias inmobiliarias y exponerles la cuestión.

En la agencia inmobiliaria Servos, situada en el Paseo Colón, José Manuel Ruiz González, comenta que en la ciudad de Irún concretamente, no se da la compra de vivienda mediante el sistema de alquiler con opción a compra. Añade que esta opción en su inmobiliaria no se ha llevado a cabo. Que esta modalidad es más habitual en negocios y empresas, en la inversión de locales, ya que les da tiempo a obtener un análisis para saber si continuar con la actividad en ese inmueble o no.

Por su parte, la inmobiliaria Onyarbi, situada en José Agirretxe Alkate Juana Plaza, Irún, respalda lo que la inmobiliaria Servos comenta acerca de este tipo de acceso a la vivienda. Que es inusual y que se daba con más frecuencia en la época de crisis y estaba enfocada a los locales. Una de las razones era debido a que la financiación bancaria dificultaba el proceso de compra, y como los promotores contaban con muchos locales y viviendas a los que no conseguían dar salida, esta era la única manera factible que veían para poder vender en un futuro o medio plazo.

Las dos inmobiliarias comentan que empiezan a ver más movimiento, ya que en los últimos años había habido grandes descensos en sus ventas, y tras varios años negativos, creen que la situación económica poco a poco se está estabilizando.

3.3. Venta aplazada.

La venta aplazada se trata de una venta en la que el comprador, pacta con el vendedor el desembolso aplazado de los pagos de la compra del inmueble durante un periodo de tiempo en el que el comprador puede hacer uso total de la casa. El inquilino tiene la obligación de comprar el inmueble, sin ser una posibilidad.

Tiene dos fórmulas:

1. Aplazar la firma de la escritura pública de compraventa hasta que el vendedor haya cobrado la totalidad del precio.
2. Otorgar la escritura desde el principio, pero haciendo constar en ella la forma de pago del aplazamiento.

Para que el vendedor no tenga problemas de ningún tipo a futuro, se suele recomendar tomar unas garantías para asegurar el cobro o recuperar el inmueble en caso de impago.

El comprador deberá constituir garantía hipotecaria a favor del vendedor. Se constituye una hipoteca, pero en este caso, el prestamista sería el propio vendedor. Se deberán de establecer: el importe del préstamo (igualitario al precio de la compraventa), plazo o plazos de devolución, intereses ordinarios como monetarios en caso de impago de alguno de los plazos, es decir, las cláusulas financieras. Una buena opción para reforzar dicha venta, sería la de solicitar avalistas o responsables hipotecarios solidarios a dicha garantía.

Otra opción, tendría que ser con una condición resolutoria expresa, es decir, una cláusula a añadir en el contrato de compraventa donde se estipulan las condiciones y duraciones de las amortizaciones y se especifican las penalizaciones en caso de no cumplir con el contrato. Tanto el contrato como la cláusula resolutoria deberían de ser inscritas en el Registro de la Propiedad, advirtiendo a posibles terceros compradores que el derecho del comprador está limitado por esa condición si no se paga el precio. De esta manera, el vendedor queda protegido.

A continuación, reflejaré en la tabla 4 un resumen de las diferencias entre el alquiler con opción a compra y la venta aplazada, donde podemos observar que en el alquiler con opción a compra no es obligatoria la compra del inmueble, cosa que en la venta aplazada sí. Por otra parte, la cuota mensual destinada a la

compra, cambia. Y, por último, en el alquiler con opción a compra podría existir una prima inicial.

Tabla 4. Diferencias entre el alquiler con opción a compra y alquiler con venta aplazada.

Alquiler con opción a compra	Venta aplazada
Derecho por parte del comprador a comprar el inmueble	Obligación por parte del comprador a comprar el inmueble
Mensualidad total o parcial del alquiler: destinada a la compra del inmueble	Mensualidad total del alquiler: destinada a la compra del inmueble
Prima inicial (opción del arrendador)	-

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Fotocasa

4.COMPRAS DE VIVIENDA.

4.1. Características y datos de la compra en España.

Como bien se ha demostrado en el apartado anterior, a pesar de los grandes cambios que está causando la situación vivida tras la burbuja inmobiliaria, la compra sigue siendo la forma de acceso a la vivienda más demandada por excelencia en España. Aunque no debemos olvidar que el mercado inmobiliario está en continuos cambios y eso conlleva a que tanto los agentes que trabajan en él, como la ciudadanía española, cambie su forma de pensar influenciados por la situación económica.

La visión de la población se ha visto modificada tras la reducción de poder adquisitivo, principalmente la de la población joven. De 2008 en adelante, las prioridades de la población han variado. Ahora, los requisitos fundamentales que debe reunir la vivienda son, como factor determinante, el buen precio, seguido de la luminosidad, de que la vivienda esté ubicada en una zona tranquila y segura, bien comunicada, con garaje y tamaño adecuado a las necesidades y preparada a poder ser para entrar a vivir en el acto. Por lo tanto, se estima que tres de cada cuatro compradores encuentran su nueva casa en un plazo máximo de 2 años y medio.

Se podría decir que por lo general⁹, en el 75% de los casos, los propietarios de los inmuebles usan la vivienda como residencia habitual, en el 12% como segunda residencia, en el 8% de los casos se alquila a terceros como vivienda habitual, en el 4% se mantienen las viviendas vacías y en un 1% se alquilan por periodos cortos.

Los elevados precios, las ubicaciones incorrectas, la poca oferta existente y los problemas con los tamaños de las viviendas son algunos de los problemas que encuentra la ciudadanía española a la hora de adquirir una vivienda nueva y es por eso que se plantea la opción de comprar una vivienda de segunda mano, en vez de una de nueva construcción.

Si recurrimos a la nota de prensa de Fotocasa¹⁰, a pesar de que en un año el interés de la obra nueva se ha duplicado entre los compradores de vivienda, el

⁹ El economista, (2018). "Quien compra hoy vivienda en España"

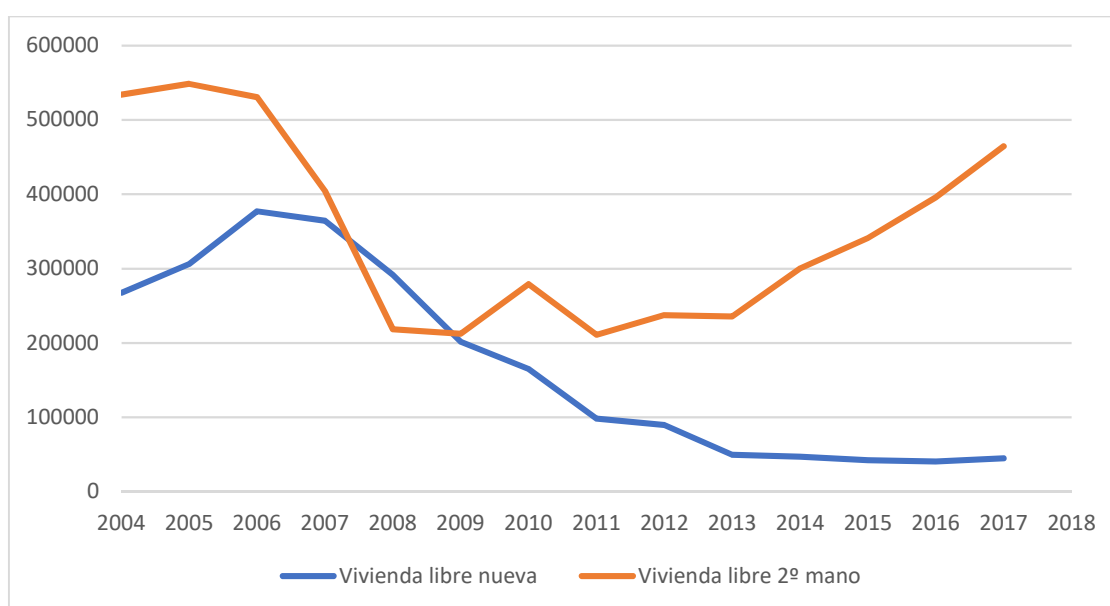
¹⁰ Nota de prensa Fotocasa, (2018). "Perfil del comprador de obra nueva 2017-2018. El 29% de los compradores de vivienda se decantó por la obra nueva"

71% de los particulares que compró vivienda entre 2017-2018 se decantó por la adquisición de una vivienda de segunda mano.

Pero no debemos despreciar el aumento considerable que está retomando la opción de obra nueva entre la población española, ya que ésta ha pasado en un solo año de representar un 8% a representar un 15%.

A continuación, podemos apreciar en la figura 9, la brecha entra las transacciones de nueva vivienda y vivienda de segunda mano que se ha ido generando a lo largo de los años.

Figura 9. Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y vivienda de segunda mano.



Fuente: Elaboración propia a través de datos del Ministerio de Fomento.

La creciente demanda de segunda mano no sólo se debe a la mayor capacidad de negociación que poseen los propietarios particulares frente a los promotores, sino a un aspecto a tener en cuenta que es que las viviendas de dos años de antigüedad pasan a ser consideradas de segunda mano. Además, las viviendas de las que disponen los bancos en sus balances, al venderlas, se consideran viviendas usadas; es decir, cuando los bancos adquieren la vivienda se considera vivienda nueva, pero cuando la venden, a pesar de que el comprador la estrene, a efectos registrales, se considera una segunda transmisión. Aunque hoy en día la diferencia es muy considerable, se espera que, a lo largo de los años, ambas transacciones vayan acercándose a valores similares.

4.1.1. Compra de vivienda en nueva construcción.

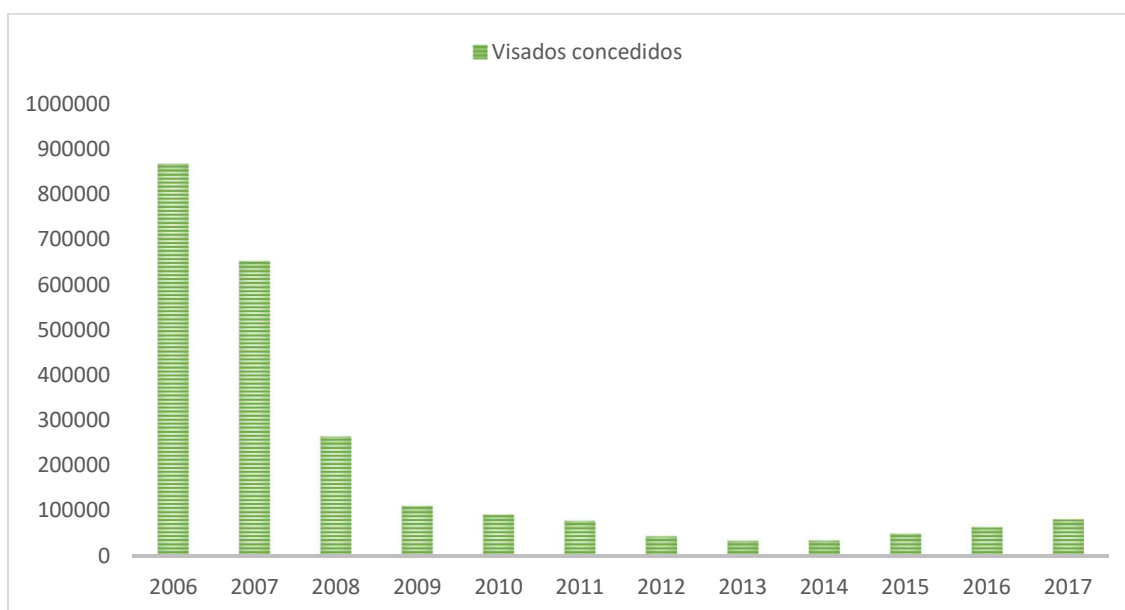
Tal y como redacta la noticia el ¹¹Mundo, la crisis hizo estragos en el sector inmobiliario y especialmente en la promoción residencial, lo que hizo que las transacciones de viviendas de nueva construcción tuvieran un gran desplome. En 2006, el número de visados para levantar nuevas viviendas se colocaba en

¹¹ El mundo, (2016).” La construcción de vivienda nueva prosigue su resurrección”

865.561 unidades antes de desplomarse a 34.288 en 2013, llegando a mínimos históricos. Fue en 2014 cuando la promoción residencial empezó a ver la luz.

La figura 10 refleja las concesiones de visados para viviendas nuevas de los últimos años. Tal y como observamos, al cierre del año 2017 sumaron unas 81.500 solicitudes de visados para construir, que supuso un volumen máximo en los últimos siete años. Esto significa un incremento del 27,2% respecto al año 2016 y cuatro años consecutivos de crecimiento.

Figura 10. Visados de obra nueva



Fuente: Ministerio de Fomento.

4.1.2. Compra de vivienda de segunda mano.

Según la información recogida en El País¹², la vivienda de segunda mano en España sigue encareciéndose. En el segundo trimestre del 2018, con respecto al mismo periodo que el año pasado, podemos decir que los precios han subido un 7% y un 2,7% si se compara con los tres primeros meses del año. Pero esto no ha sido así en los últimos años. Más bien, desde junio de 2013, que es cuando se alcanzó la caída interanual más acusada de todo el histórico, es cuando las tasas negativas fueron desacelerándose hasta llegar a las tasas positivas que se registraron en 2017.

En la ilustración 1 vemos la evolución del precio medio de la vivienda de segunda mano en España¹³, en el que resalta abril del año 2007, ya que fue en ese año donde se alcanzó el valor máximo: 2.952€/m², y luego tras el “boom inmobiliario”, se empiezan a notar los descensos. Descensos que han llegado a acumular desde ese mes hasta 2015 un -41,3%. Es en el año 2015 donde parece que los descensos registrados fueron siendo de menor impacto hasta conseguir un incremento durante el 2017.

¹² El País (2018), “Idealista calcula que la vivienda usada se ha encarecido un 7% en el segundo trimestre”

¹³ Fotocasa (2017), “La vivienda de segunda mano en España en el año 2017”

Ilustración 1. Evolución del precio medio por m2 de la vivienda de segunda mano en España.



Fuente: Fotocasa. La vivienda de segunda mano en España en el año 2017.

A la hora de acceder a una vivienda de segunda mano, se tienen en cuenta los siguientes atractivos¹⁴:

-Precio más asequible.

La principal variable al comprar una casa es su precio. La vivienda usada juega con la ventaja de ser más barata, por lo general.

-Mejor localización:

Según los expertos, la ubicación es una de las cosas más relevantes al adquirir una vivienda, siendo las zonas céntricas de las grandes ciudades las más valoradas. Y las viviendas de segunda mano se alzan en estas demarcaciones como la principal oferta del mercado.

-Menor presión fiscal y menos gastos

Al adquirir una casa usada, el ITP¹⁵ que se paga ronda entre un 6% y un 8%, dependiendo de la comunidad autónoma en la que nos encontremos. En cambio, el comprador de un piso nuevo debe abonar un 10% en concepto de IVA. Y a

¹⁴ El mundo (2015); (Cara a cara entre vivienda nueva y usada)

¹⁵ ITP (Departamento de Hacienda y Finanzas): El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales es un impuesto indirecto que deben pagar tanto las personas físicas como las personas jurídicas. Se aplica a cosas tales como la compra de una vivienda (o coche) de segunda mano; el mismo se calcula sobre el precio de la compraventa que se está realizando.

esto se le añade que, los recibos de la comunidad son menores en un piso usado al no tener zonas comunes.

-Acceso inmediato.

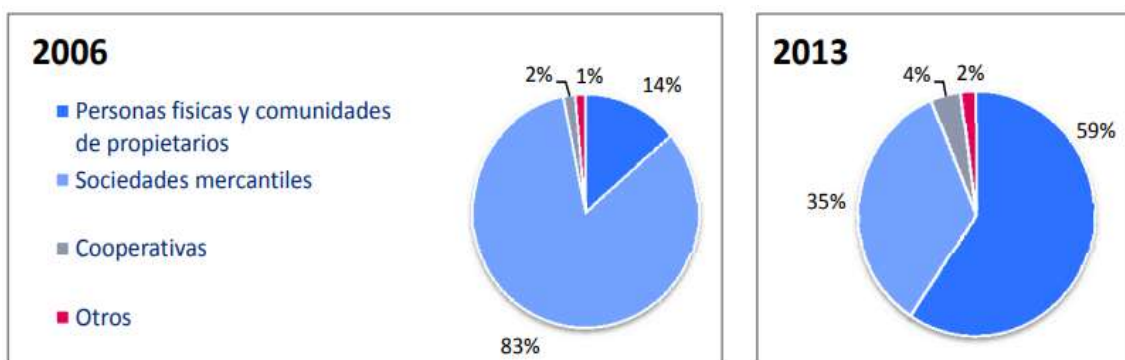
Al comprar una vivienda de segunda mano, se nos permite acceder a ella desde el primer día en que se adquiere, siempre que el inmueble este en un estado aceptable.

Para terminar con la compra de vivienda de segunda mano, decir que, aunque antes de la crisis la población se decantaba más por el acceso a una vivienda nueva, en la actualidad se ha “dado la vuelta a la tortilla” y se ha registrado una tendencia a adquirir viviendas de segunda mano.

4.2. Autopromoción.

Tras la crisis, la autopromoción vuelve a recuperar su actividad y así lo constatan los datos. Según las estadísticas del Ministerio de Fomento, la mitad de las viviendas que se construyen en España no tienen detrás a ningún promotor privado, sino que son los propios particulares o bien comunidades de propietarios¹⁶ y cooperativas¹⁷, quienes actúan como promotores y que consiguen ahorrar al propietario final de la vivienda una cantidad elevada de dinero. Según datos del Ministerio de Fomento, cuando apenas en 2006 la autopromoción sólo suponía un 14%, en la actualidad ese porcentaje se sitúa en un 50%; aunque en el año 2013 llegó a rozar el 60%, tal y como se muestra en la siguiente ilustración.

Ilustración 2. Tipología de promotor en la nueva producción de vivienda



Fuente: Boletín trimestral 4T-2013, Asociación Hipotecaria Española.

Existen diferentes ventajas en la autopromoción, pero la más destacada es que nos permite comprar la casa a precio de coste ya que eliminamos el margen del promotor, el cual oscila entre un 15%-20% del precio final de la vivienda. Y si, por otro lado, en vez de contratar a una empresa constructora para la construcción de la vivienda, el particular contrata por su cuenta a los obreros, fontaneros, electricistas, etc. se ahorraría un porcentaje mucho mayor; eso sí, la implicación por parte de la persona que decide en este caso, autoconstruir, debería ser mucho mayor y requeriría conocimientos de todo el proceso. Es así

¹⁶ Comunidades de propietarios, también llamada comunidad de bienes. Este punto será aclarado en el punto 4.2.1. Aclaraciones de información

¹⁷ Cooperativas, al igual que las comunidades de propietarios, aclararé esto en el apartado 4.2.1.

como nos lo hace saber el arquitecto Antonio José López Sánchez-Ferrer¹⁸(2017).

En el siguiente gráfico podemos apreciar los gastos generales de la autopromoción.

Figura 11. Gatos autopromoción (en %)



Fuente: Elaboración propia a través de los datos de El Confidencial. “Construir tu propia casa, la última moda tras la crisis que permite ahorrar miles de euros”

Los dos principales costes a la hora de construir la vivienda son, por un lado, el precio del suelo y, por otro lado, el precio de la construcción.

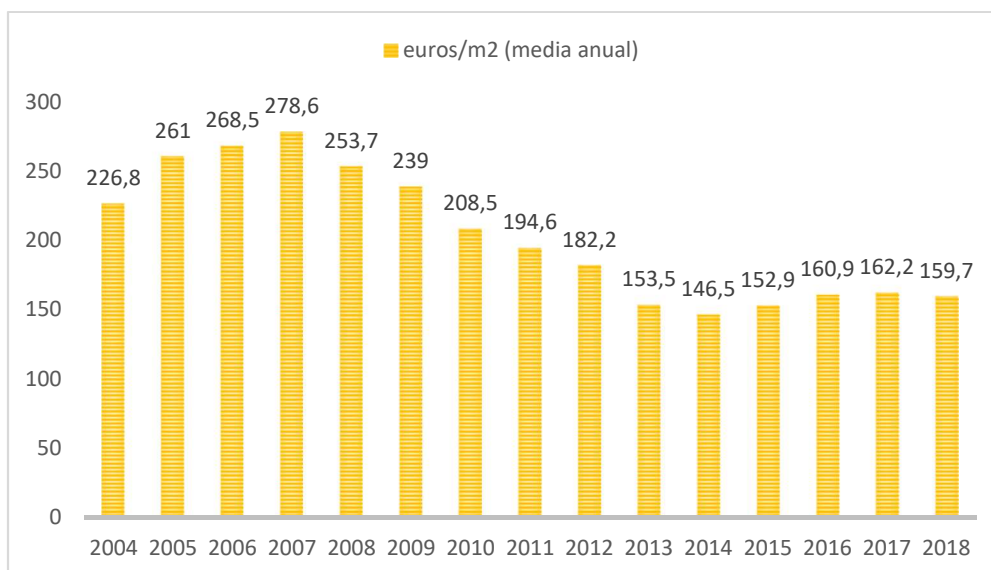
Tras la situación vivida, ahora es uno de los mejores momentos de los últimos 10 años para adquirir suelo para edificar, según el arquitecto Daniel López¹⁹(2018), tal y como redacta en el artículo “La autopromoción de la vivienda, una alternativa que recupera su actividad”, ya que “las estadísticas indican que el precio por metro cuadrado de suelo urbano comienza a recuperarse después de casi nueve años de intensa caída, pero encontrándose todavía prácticamente a mitad de precio que en el año 2007”.

A continuación, veremos en los gráficos, los precios medios de euros por metro cuadrado de suelo urbano desde el año 2004 hasta el año 2018 a nivel nacional y por comunidades autónomas, donde podemos comprobar que lo que dice el arquitecto Daniel López, es cierto.

¹⁸ El Confidencial (2017). “Construir tu propia casa, la última moda tras la crisis que permite ahorrar miles de euros”

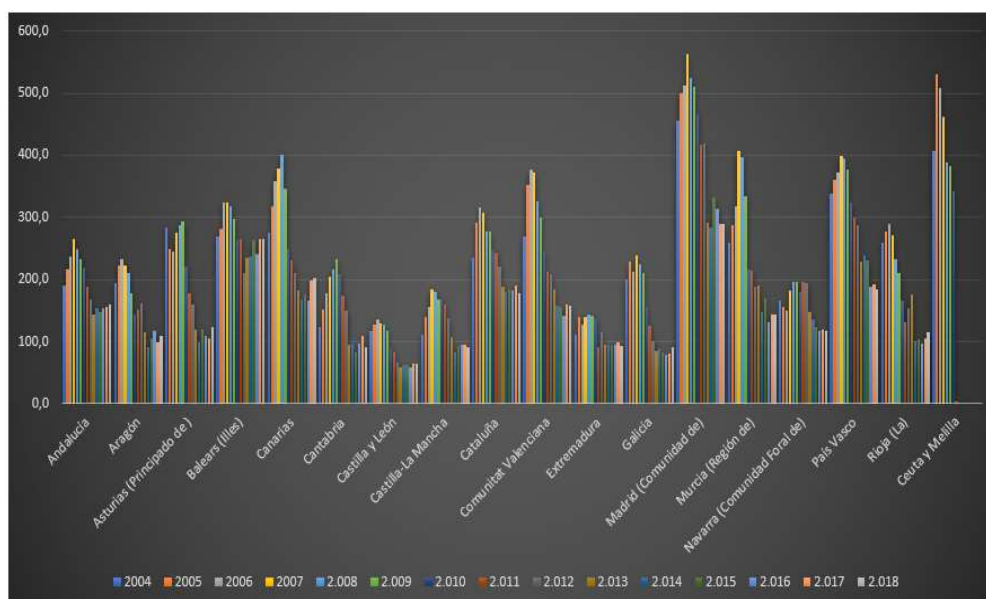
¹⁹ La región (2018). La autopromoción de la vivienda, una alternativa que recupera su actividad

Figura 12. Media anual compra suelo a nivel nacional.



Fuente: Elaboración propia a través de Ministerio de Fomento.

Figura 13. Media anual compra suelo por comunidades autónomas



Fuente: Elaboración propia a través de Ministerio de Fomento.

Proceso de autopromoción:

A modo resumen podemos decir que las fases que conlleva la construcción de una vivienda son los siguientes: diseñar la casa, pedir las licencias de obra, hacer la obra y una vez terminada ésta, se tendría que certificar la finalización de dicha obra, obtener la licencia para poder ocuparla y, por último, inscribirla en el registro.

Pero como la autopromoción no es algo habitual para la mayoría de nosotros, me gustaría dejar lo más claro posible los pasos que se deben de seguir²⁰:

- Lo primero de todo es conseguir un terreno. Como se ha comentado anteriormente, la compra del solar supone el mayor gasto, a excepción de que el suelo se haya heredado. Aunque ahora la compra del solar suponga entre un 40%-50%, el suelo llegó a suponer entre un 60%-80% del precio final de la vivienda.
- Nos debemos asegurar de que el terreno es urbano y tiene todos los servicios de agua, luz, gas... y además sería necesario consultar en las ordenanzas municipales los m² edificables en dicho terreno. (Lo mejor sería realizar un estudio geotécnico y topográfico)
- Una vez que tengamos decidido el terreno, podremos comprarlo e inscribirlo en el registro.
- El siguiente paso es: meterse con el Proyecto. Debemos de buscar un arquitecto para que se encargue de la redacción del Proyecto de Ejecución y estudio de seguridad y salud. Y dicho arquitecto deberá presentar el proyecto en su Colegio Profesional para que sea aprobado.
- Una vez tengamos el proyecto aprobado, deberemos solicitar la licencia de obras al Ayuntamiento.
- Construcción: mientras nos dan la licencia, se va solicitando presupuesto a diferentes constructores. Lo ideal es incluir en el contrato con la constructora un control de calidad y seguro de daños materiales.
- No debemos olvidar la dirección de obra. Tanto el arquitecto como el aparejador que elijamos para dicha tarea, tendrán que llevar un control de la obra y de los trabajos del constructor. Nos emitirán al finalizar la obra el certificado final.
- El penúltimo paso: ir ante notario para escriturar la vivienda y registrarla.
- Por último, debemos solicitar en el ayuntamiento el certificado de primera ocupación de la vivienda, con el que se podrá contratar a las empresas suministradoras necesarias.

4.2.1. Aclaraciones de información (Autopromoción).

En este apartado daré una pequeña explicación de la cooperativa y de la comunidad de bienes mencionadas en el punto anterior, concretamente en las notas de pie números 16 y 17. Es necesario distinguir entre ambas de cara a una autopromoción.

²⁰ Estudio3Arquitectos. "Vivienda para uso propio"

La cooperativa al igual que la comunidad de bienes, no es más que una sociedad mercantil formada por varios socios con el objetivo de la construcción de unas viviendas. Pero existen diferencias entre ellas.

La cooperativa tiene personalidad jurídica propia y el socio tiene su responsabilidad limitada al capital social desembolsado en el momento de la constitución, sin llegar a responder con el patrimonio individual, al igual que sucede en una Sociedad Anónima o Sociedad Limitada.

Debemos añadir que las cooperativas tienen un marco legal completo y una regulación. Que el comprador de la vivienda puede participar personalmente en el desarrollo del proyecto.

La comunidad de bienes “carece de personalidad jurídica y se rige por los artículos 392 a 406 del Código Civil”, explica a El Confidencial Enrique Guerra, director general de Domo Gestora. En este caso la responsabilidad de cada socio es ilimitada, respondiendo con el patrimonio personal en caso de ser necesario, siempre y cuando las deudas por parte de un proveedor sean reclamadas judicialmente.

Una ventaja de la comunidad de bien es la rapidez de su constitución, ya que, quitando los artículos mencionados anteriormente, no tienen una normativa concreta.

4.3. Formas de pago.

Existen diferentes métodos de pago para la compra de vivienda, pero sin duda alguna, la más común para financiar dicha compra es el préstamo hipotecario. No todo el mundo tiene la necesidad de recurrir a un préstamo y tienen la posibilidad de pagar dicho importe al contado y por cuenta propia. En los siguientes puntos analizaremos las diferentes formas de pago.

4.3.1. Recursos propios.

Aun no siendo lo más común en el territorio español, debo decir que la opción de comprar una vivienda al contado ha ido adquiriendo poder a lo largo de los años. Alguno de los factores que ha provocado que esta forma pueda llevarse a cabo ha sido la caída de los precios en el mercado inmobiliario. Durante el año 2017, el 30% de las viviendas compradas, no fueron pagadas con la ayuda de los préstamos hipotecarios²¹. Lo que supondrá que una gran parte de ese 30% pago su vivienda a “tocateja”. Como dice Beatriz Toribio, directora de estudios de Fotocasa, “un 15% ya tenía dinero ahorrado, mientras que un 10% ha pedido ayuda a sus familiares y el 5% restante ha podido hacer frente a la adquisición de la vivienda al contando gracias a la venta de una casa que tenía en propiedad.”

Como en todas las opciones, nos encontramos con ventajas y desventajas.

En primer lugar, analizaremos las ventajas:

- La primera de ellas sería el ahorro de la carga financiera y los gastos de financiación, ya que no asumiríamos intereses por hipotecarnos, que a la

²¹ Bolsamania. (11 de marzo de 2018).” ¿Y si compro un piso al contado? Ventajas e inconvenientes de no pasar por el banco”

larga significa un monto elevado, añadiendo a estos, los gastos de formalización del préstamo y las diversas comisiones.

- La segunda ventaja sería la eliminación de un elevado riesgo, es decir, las hipotecas se contratan a largo plazo y en una época tan variable, las circunstancias económicas del comprador pueden variar, pudiendo darse la imposibilidad de hacer frente al pago de la hipoteca y llevándonos a las situaciones de desahucios tan comunes que se han visto en los últimos años, debido a que, tras el impago de la hipoteca, la entidad financiera emprendería acciones legales para ejecutar la garantía del préstamo y proceder a la venta del inmueble. Es más, en caso de que la cuantía obtenida por la venta fuese inferior a la totalidad de la deuda, el banco podría seguir reclamando la deuda, pudiendo ir contra el resto de posesiones presentes y futuras, recogidos en el Real Decreto Legislativo 2/1995 y como se recoge en el blog de Rankia²².
- Otra ventaja más sería que, se puede llegar a negociar mejores precios si se dispone de dinero en efectivo.

También existe alguna desventaja:

- No podríamos aprovecharnos de todos los beneficios fiscales. Es decir, si nos decantamos por la opción de pagar a “tocateja”, podríamos estar desaprovechando la oportunidad de beneficiarnos al máximo de las ventajas fiscales que supone pagar de forma periódica durante un periodo de tiempo por una vivienda habitual.

Por eso, aun teniendo liquidez para efectuar la compra de una vivienda al contado, nos encontramos con aquellos que prefieren hacerlo a través de una pignoración en un préstamo personal. Un préstamo con garantía pignorada²³ es aquel en el que se presenta como garantía un activo convertible en dinero fácilmente, como acciones, participaciones o depósitos en vez de tener que poner como avales las viviendas de familiares o la propia vivienda a adquirir. A diferencia del préstamo hipotecario, el prestatario no podría hacer uso de la garantía hasta que quedase saldada la cuenta, pero no impediría que el activo pudiese seguir ofreciendo rentabilidad.

Mientras que, adquiriendo el inmueble al contado, sólo nos podríamos beneficiar fiscalmente en el año de la compra, a través del préstamo pignorado, podríamos hacerlo durante los años que durase el préstamo. Es por esto que, aun teniendo liquidez suficiente para la adquisición de la vivienda al contado, algunos prefieren obtener el préstamo pignorado.

4.3.2. Recursos ajenos.

La mayoría de la ciudadanía española suele recurrir a la financiación ajena a la hora de la compra de la vivienda. Según en las circunstancias en las que se encuentre cada persona, optará por una hipoteca o por un préstamo personal.

²² Marina Perales. (16 de octubre de 2015). ¿Qué pasa si no puedo pagar la hipoteca?: Proceso de embargo y subasta. Rankia

²³ Lorena González, (29 de abril de 2016).” ¿Qué es la pignoración en un préstamo personal? Diferencias con otros préstamos (Rankia)

La hipoteca²⁴ es un producto bancario que permite al cliente recibir una cantidad determinada de dinero por parte de una entidad de crédito, con el compromiso de devolver dicha cantidad, a la que se le sumarían los intereses correspondientes, mediante cuotas (en general, mensuales), para poder adquirir una vivienda, un local o un terreno. La diferencia con otro tipo de préstamo es que cuenta con la garantía adicional del propio inmueble adquirido.

Una de las características del préstamo hipotecario es, el periodo de devolución, ya que éste ronda los 20 o 30 años por lo general, y presenta un tipo de interés más bajo que el de un préstamo personal, debido a que la entidad bancaria cuenta con la vivienda como garantía en caso de impago o insolvencia.

Por el contrario, el préstamo personal suele tener un tipo de interés más elevado ya que, este préstamo puede solicitarse con cualquier otro fin, sin que la entidad bancaria pueda tener ninguna garantía, aunque lo normal es que la entidad bancaria se respalde con un aval. Por supuesto, los préstamos personales son de un importe muy por debajo que el de una hipoteca y con un plazo de devolución mucho más corto.

4.3.2.1. Gastos hipotecarios.

















Los gastos relacionados con los préstamos hipotecarios han sido uno de los temas a tratar en España en los últimos meses en relación a las entidades de crédito. Hasta hace unos meses era el cliente quien asumía los gastos que se generaban por la formalización del préstamo: notaría, gestoría, registro y tasación. Este punto ha tenido una evolución polémica y hoy en día, gracias a la nueva ley hipotecaria que entró en vigor el pasado 16 de junio y que se hizo efectiva el 17 de junio de 2019, tras ser aprobada el pasado febrero por el Congreso de los Diputados, hace que sean los bancos quienes asuman estos gastos a excepción de los gastos de tasación y los gastos generados por la compraventa, ya que al comprar una vivienda se formalizan dos operaciones: la adquisición de la casa, por un lado, en la que el banco no tiene nada que ver, y la constitución del préstamo hipotecario por otro que es la que asumirá el banco.

El único interesado en que una hipoteca conste en escritura pública y se inscriba en el registro es la entidad financiera, ya que con estos pasos se asegura la recuperación de la cantidad prestada en caso de impago, y es este motivo por el cual se decidió implantar la nueva ley hipotecaria con los cambios comentados.

Tanto el proceso de adquisición de la casa como el de la constitución del préstamo hipotecario generan unos gastos de notaría, gestoría, impuestos, tasación y tasas registrales. En la siguiente ilustración veremos las diferencias entre la ley anterior y la nueva ley respecto a los gastos derivados por la constitución de la hipoteca.

²⁴ BBVA, (11 de junio de 2018).” ¿Qué es una hipoteca?

Tabla 5. ¿Quién paga qué cuando compras una vivienda?

Ley antigua	Nueva Ley
 Gastos notario por compra de vivienda	 Gastos notario por compra de vivienda
 Gastos gestoría por compra vivienda	 Gastos gestoría por compra vivienda
 Gastos registro por compra vivienda	 Gastos registro por compra vivienda
 Impuestos de Actos Jurídicos y Documentados	 Impuestos de Actos Jurídicos y Documentados
 Gastos de notaria por hipoteca	 Gastos de notaria por hipoteca (sólo 1º copia)
 Gastos de registro de la hipoteca	 Gastos de registro de la hipoteca
 Gastos de gestoría por hipoteca	 Gastos de gestoría por hipoteca
 Gastos de tasación	 Gastos de tasación

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de ¿Cómo quedarán los impuestos y gastos hipotecarios con la nueva ley que tramita el Congreso?, El Economista.

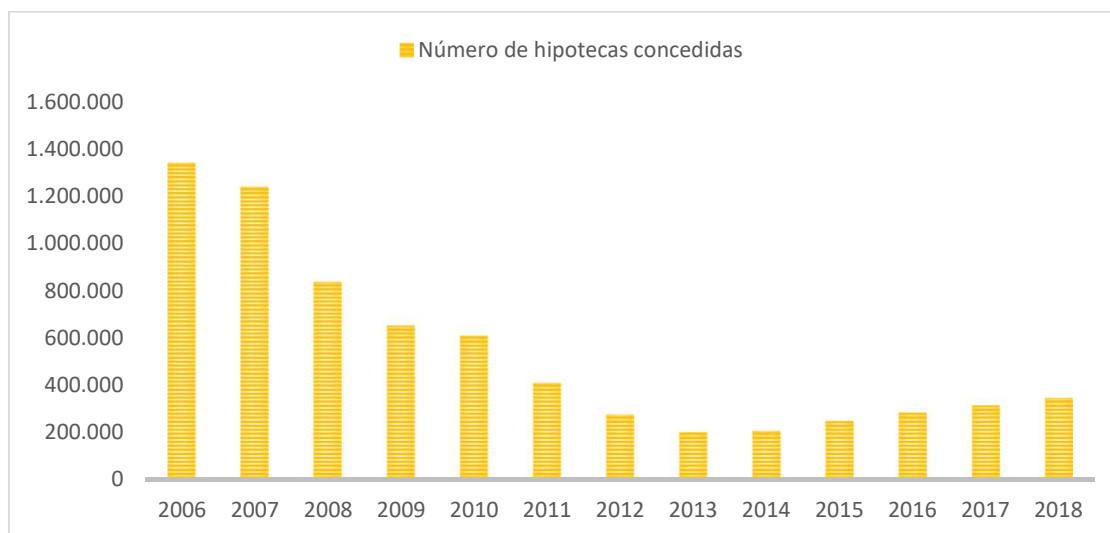
Por otra parte, como complemento al estudio de hipotecas tal y como podemos apreciar en la tabla 6 o figura 14, el número de concesiones hipotecarias ha ido disminuyendo desde el 2006, pasando de 1.342.171 concesiones a 199.703 en 2013.

Tabla 6. Hipotecas concedidas anualmente en los últimos años en España

	Número de hipotecas concedidas
2006	1.342.171
2007	1.238.890
2008	836.419
2009	650.889
2010	607.535
2011	408.461
2012	273.873
2013	199.703
2014	204.302
2015	246.767
2016	282.707
2017	310.096
2018	345.186

Fuente: Elaboración propia a través de los datos del INE²⁵.

Figura 14. Hipotecas concedidas anualmente en los últimos años en España



Fuente: Elaboración propia a través de los datos del INE.

La segunda apreciación sería, el cambio que tenemos en el año 2014, donde se percibe un pequeño incremento que nos indica la mejora de la situación y el comienzo de subidas en las concesiones en los años posteriores. Aunque del 2013 al 2014 solo apreciamos un incremento de 4.599, es en la variación del 2014-2015 donde apreciamos una subida considerable, 42.465 concesiones.

²⁵ INE, (2018) "Hipotecas sobre viviendas. Base 2003. Número"

Estos incrementos en los últimos años han sido posibles, en parte, gracias a la apertura de facilidades de las entidades financieras, aunque el número de préstamos no representa ni una cuarta parte de los préstamos concedidos durante la “burbuja inmobiliaria”.

A día de hoy, podemos decir que los momentos más críticos de la crisis han sido dejados atrás, y que tras tocar suelo en el año 2013, parece que el mercado hipotecario vuelve a estabilizarse poco a poco.

4.3.2.2. Perfil de compradores que solicitan una hipoteca.

A día de hoy, el perfil de compradores de vivienda que necesita hipotecarse, es diferente al que había años atrás. La mayoría de los españoles que solicitan una hipoteca lo hacen en pareja, ya que facilita el acceso al crédito²⁶, y reduce notablemente el riesgo de impago. Por lo general son compradores más adultos, con un nivel de estabilidad laboral elevado y más prudente.

4.3.2.3. Esfuerzo inmobiliario.

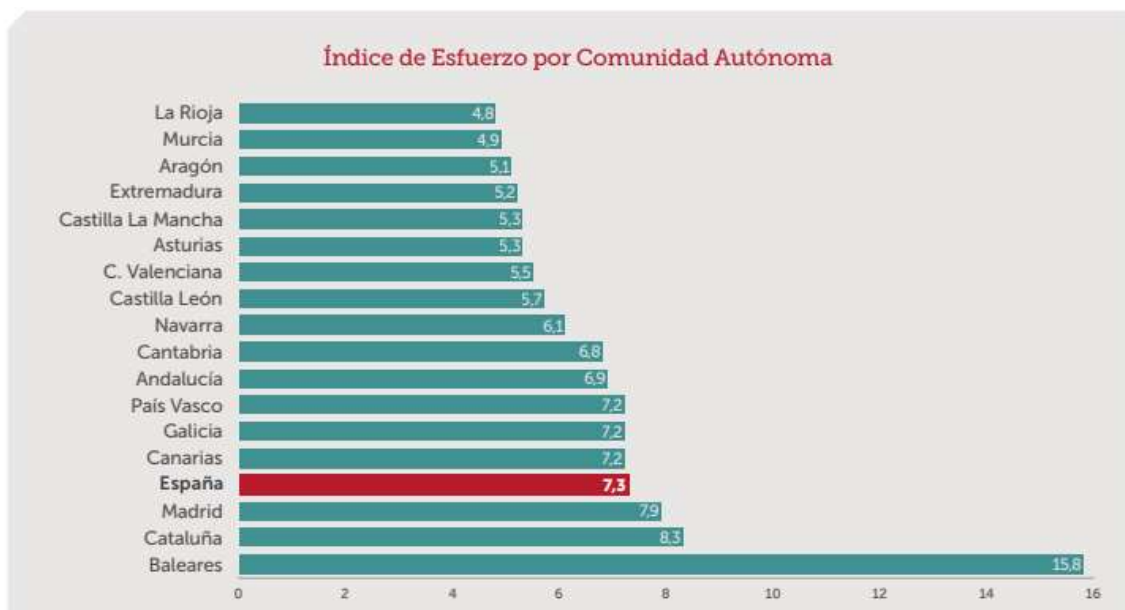
La sociedad de Tasación estima la inversión en años de sueldo que debe realizarse para adquirir una vivienda. Para ello se utiliza el “índice de esfuerzo inmobiliario²⁷”, que se define como “el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio. El índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda y los ingresos medios brutos anuales que publica el INE en su encuesta anual de estructura salarial.”

A continuación, veremos reflejados en la ilustración 3, el número de años de sueldo que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio.

²⁶ El país (2018): “Hipotecarse con tu pareja te puede salir muy caro”

²⁷ Sociedad de Tasación, (2019). “Índice de esfuerzo inmobiliario”

Ilustración 3. Índice de esfuerzo por Comunidad Autónoma (Julio 2019)

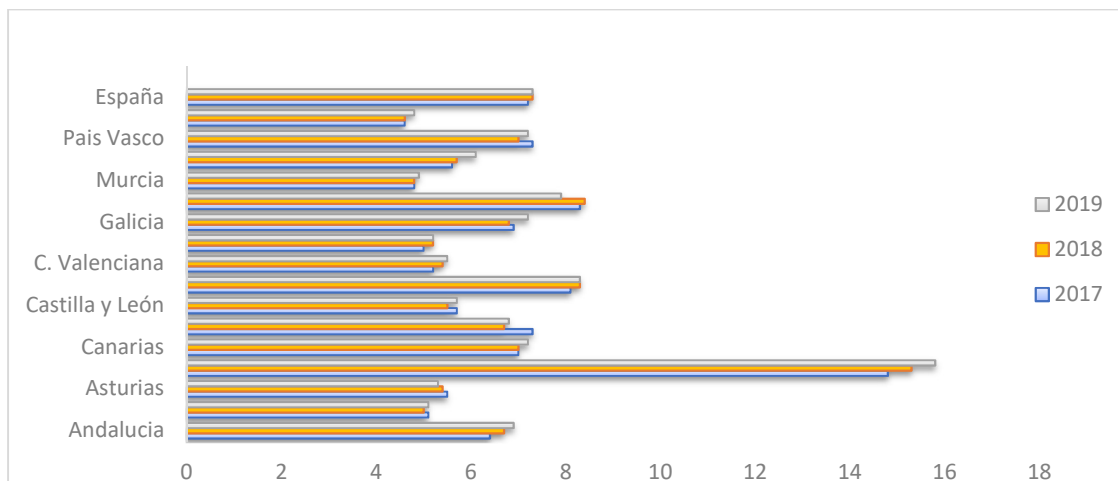


Fuente: Sociedad de Tasación.

La media en España se sitúa en 7,3 años. Pero podemos apreciar grandes diferencias entre las comunidades autónomas. Mientras que en La Rioja sólo se necesitarían 4,8 años, en las Islas Baleares se necesitarían más del triple de años que en La Rioja.

A continuación, veremos que entre los años 2017-2019, estos baremos han cambiado, pero sin observarse grandes diferencias.

Figura 15. Índice de esfuerzo por Comunidad Autónoma comparación 2ª trimestre 2017, 2018 y 2019.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Sociedad y Tasación.

4.3.2.4. Modalidades de amortización y tipos de interés.

Amortización²⁸: proceso financiero mediante el cual se extingue, gradualmente, una deuda por medio de pagos periódicos, los cuales pueden ser

²⁸ Rankia, (2016): Tipos de sistemas de amortización: francés, alemán y americano.

iguales o diferentes en función del tipo de amortización que apliquemos. Cuando amortizamos una deuda, en cada pago se incluyen los intereses y el importe de la deuda a deducir. A continuación, se explicará el tipo de amortización²⁹ más aplicado para este ámbito:

- El sistema francés: Se caracteriza porque los términos a amortizar permanecen constantes durante toda la vida del préstamo. Al inicio, la mayor parte de la cuota son intereses, siendo la cantidad a amortizar muy pequeña. Esta proporción va cambiando a medida que el tiempo va transcurriendo. Por eso este sistema se conoce como método progresivo, ya que se van apreciando los aumentos de las cuotas de amortización con el transcurso del tiempo. Debemos decir que ésta es la modalidad más utilizada en los préstamos hipotecarios.

Otro de los puntos importantes sería el tipo de interés. Nos encontramos con 3 tipos de interés aplicables a las hipotecas para adquirir la vivienda, el tipo de interés fijo, el tipo de interés variable y el tipo de interés mixto.

Si contratamos una hipoteca con un tipo de interés fijo, mediante el sistema de amortización francés, a pesar de que el tipo de interés fuese sufriendo variaciones al alza o a la baja en un futuro, se seguiría manteniendo la cuota sin modificación alguna, pagando todos los meses la cantidad pactada desde el primer momento. Si, por el contrario, tenemos contratado un tipo de interés variable, nuestra cuota irá variando en función de las subidas o bajadas que sufra el tipo de interés. Por último, las hipotecas con tipos de intereses mixtos tendrán un periodo con tipo de interés fijo y otro periodo con interés variable.

Cuando en el 2007, las hipotecas a tipo de interés fijo apenas suponían el 2 de cada 100 préstamos, hoy en día suponen en torno a un 40%³⁰. Dando lugar a que España se acerque a los niveles del resto de Europa.

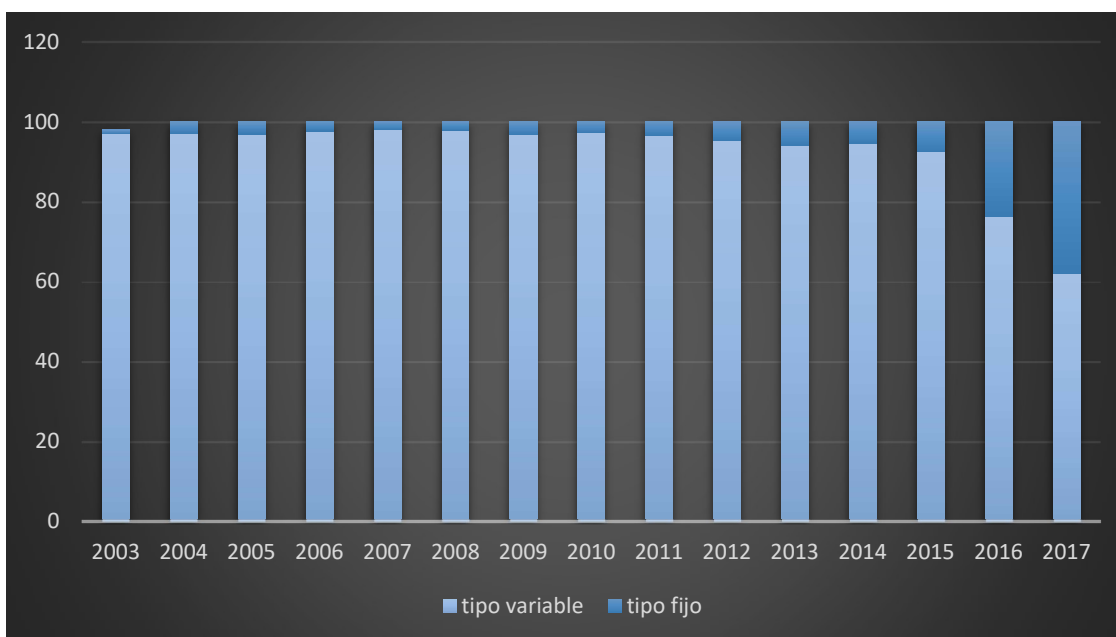
Según la información que ofreció Jorge Durán González, gestor comercial de Kutxa en Paseo Colón 16, Irún, las hipotecas a tipo de interés fijo supusieron en el año 2017 un 40%, corroborando el dato de El Confidencial.

En el siguiente gráfico se puede ver claramente el peso que ha ido cogiendo el tipo de interés fijo, sobre todo, del año 2011 en adelante.

²⁹ Conchi Oruezabal (2014); Matemáticas de las operaciones financieras

³⁰ El Confidencial (2018): El “Boom” de las hipotecas a tipo fijo se acerca a su fin ante la recuperación del euríbor.

Figura 16. Tipo de interés en la hipoteca de préstamos contratados entre 2003-2017 (en %)



Fuente: elaboración propia a través de Idealista, Siete gráficos imprescindibles para entender la evolución de las hipotecas en la última década

Debemos añadir que, en las hipotecas a tipo de interés fijo, al no haber incertidumbre sobre las cuotas futuras, el interés pactado suele ser más elevado que las operaciones pactadas a un tipo de interés variable.

Sirviéndonos de ejemplo la figura 16, la opción de tipo de interés variable ha sido la más elegida de forma mayoritaria en los préstamos hipotecarios. Estos tipos de interés quedan sujetos a las oscilaciones que el Euribor³¹ sufra, ya que el tipo de interés variable se compone por el valor del Euribor + un diferencial fijo que fija cada banco. El Euribor ha llegado a su mínimo histórico, y es por eso por lo que el acceso a un préstamo hipotecario hoy en día es más barato y más accesible. A día de hoy, esto está suponiendo un ahorro para muchos españoles, pero hay que tener en cuenta que, si se diera una recuperación, las familias que a día de hoy pueden permitirse el préstamo hipotecario sin mucho esfuerzo, se pueden ver en dificultades de poder hacer frente al gasto de la hipoteca de cara a futuro.

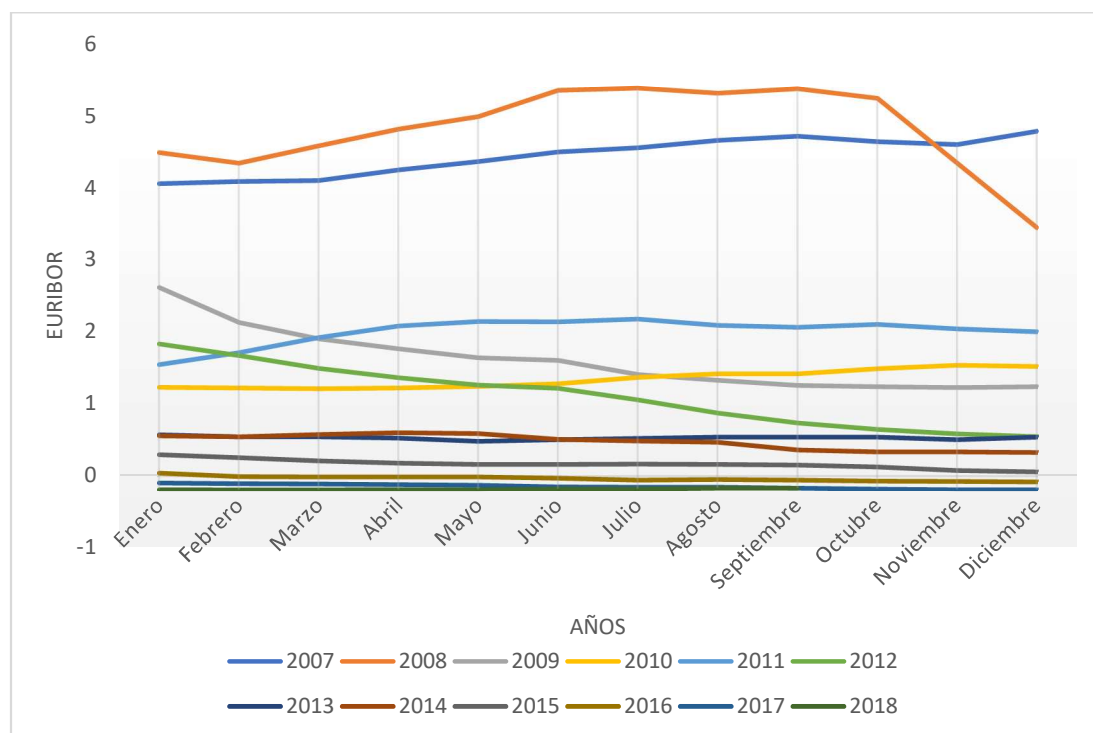
³¹ Euribor:” se trata de un índice que indica el tipo de interés promedio al que las principales entidades financieras europeas se prestan dinero entre sí. Este índice se calcula hallando la media del precio de esos préstamos. Cada día laborable, estos bancos notifican su tipo de interés. Cuando se han recogido todos los valores, se elimina el 15 % más bajo y el 15 % más alto. Después, se halla la media del 70 % de valores restantes y se redondea hasta obtener una cifra de 3 decimales.” BBVA, (2018). “Diccionario económico”

Ilustración 4. Media anual del Euribor

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Enero	4,498	2,622	1,232	1,550	1,837	0,575	0,562	0,298	0,042	-0,095	-0,189	-0,116
Febrero	4,349	2,135	1,225	1,714	1,678	0,594	0,549	0,255	-0,008	-0,106	-0,191	-0,108
Marzo	4,590	1,909	1,215	1,924	1,499	0,545	0,577	0,212	-0,012	-0,110	-0,191	-0,109
Abril	4,820	1,771	1,225	2,086	1,368	0,528	0,604	0,180	-0,010	-0,119	-0,190	-0,112
Mayo	4,994	1,644	1,249	2,147	1,266	0,484	0,592	0,165	-0,013	-0,127	-0,188	-0,134
Junio	5,361	1,610	1,281	2,144	1,219	0,507	0,513	0,163	-0,028	-0,149	-0,181	-0,190
Julio	5,393	1,412	1,373	2,183	1,061	0,525	0,488	0,167	-0,056	-0,154	-0,180	-0,283
Agosto	5,323	1,334	1,421	2,097	0,877	0,542	0,469	0,161	-0,048	-0,156	-0,169	-0,356
Septiembre	5,384	1,261	1,420	2,067	0,740	0,543	0,362	0,154	-0,057	-0,168	-0,166	
Octubre	5,248	1,243	1,495	2,110	0,650	0,541	0,338	0,128	-0,069	-0,180	-0,154	
Noviembre	4,350	1,231	1,541	2,044	0,588	0,506	0,335	0,080	-0,074	-0,189	-0,147	
Diciembre	3,452	1,242	1,526	2,004	0,549	0,543	0,329	0,059	-0,080	-0,190	-0,129	

Fuente: Euribor diario.

Figura 17. Media anual del Euribor



Fuente: Euribor diario.

El índice del Euribor se sitúa en niveles negativos a día de hoy, quedando muy lejos de los elevados % alcanzados en 2007-2008, el cual alcanzó el máximo, 5.393%, en el mes de julio de 2008. A septiembre de 2019, ya son 43 meses por debajo del cero. A finales de enero de 2019, el presidente del Banco Central Europeo (BCE), Mario Draghi, anunció que mantenía en cero los tipos de interés en la zona euro y tras la última reunión de julio, el consejo de gobierno del Banco Central Europeo decidió que los tipos de interés seguirían manteniéndose a 0% por el momento.

4.3.2.5. Vida media del préstamo hipotecario.

Por norma general, las entidades de crédito tienen unos plazos estimados de duración habitual para un préstamo hipotecario, pero este varía en función del demandante. Cada uno decidirá en función de varios factores que duración es la que más le conviene. Dependiendo de los ingresos mensuales y las deducciones, nos guiaremos por una duración u otra.

Si nos decantamos por plazos de larga duración, obtendremos peores condiciones, pero sería más accesible ya que la mensualidad media sería inferior. Eso sí, cuanto más larga sea la duración del préstamo, durante más tiempo estaremos pagando las cuotas, por lo que la cantidad total de la devolución del préstamo en concepto de intereses también aumentará.

Pero si por el contrario decidimos escoger un préstamo con duración corta, deberemos de aportar unas mensualidades más altas, con la ventaja de poder negociar unas condiciones mejores, junto con intereses más bajos. Esta es una opción por la que se decantarán las personas con sueldos elevados y así poder aprovecharse de una duración más corta.

Aunque debo de decir que en algunas ocasiones es erróneo pensar que cuanto antes se pague la hipoteca mejor será, ya que, aunque estemos ahorrando intereses, también podemos estar perdiendo el máximo de las deducciones fiscales de las que nos podemos aprovechar. Se deberá de contrastar cuál de las dos opciones nos saldría más rentable; si, por un lado, devolver lo antes posible el capital para pagar menos en concepto de intereses, o sí, por el contrario, alargarlo para poder disfrutar del beneficio fiscal. Sin sobrepasar, por supuesto, el valor máximo marcado por la Ley, ya que, en ese caso, lo sobrepasado no podremos desgravarlo.

Por lo general, la devolución media de una hipoteca se sitúa entre 20 y 30 años, aunque, según la noticia del ABC Inmobiliario³², “el plazo medio ponderado de amortización disponible para el 89,07% de la cartera de préstamos hipotecarios alcanzó los 18,38 años en 2016”.




4.3.2.6 Condiciones de las entidades financieras a las que se han acudido.

En el mes de junio de 2019, se acudió a las diferentes entidades para obtener los datos de las hipotecas³³ y poder realizar el estudio. En la siguiente tabla quedan reflejadas las diferentes ofertas, en referencia a una hipoteca a tipo fijo.

³² ABC Inmobiliario, (2017); “¿Cuánto tardan los españoles de media en pagar la hipoteca?”

³³ Se pidió información de una hipoteca para una vivienda nueva y para una vivienda de segunda mano, por un importe a financiar de 220.000€ y 152.000€ respectivamente, ambas por una duración de 25 años (300 meses).

Tabla 7. Condiciones obtenidas

Entidad	Interés %	Comisión apertura
	1º año: 2,25% Resto: 2,66%	0,25% Mínimo 500€
	2,7%	0%
	3,15%	0,10%

Fuente: Elaboración propia a través de los datos obtenidos en las diferentes entidades.

En todas las entidades bancarias presentadas se pueden rebajar los tipos de interés del cuadro, pero eso conlleva vinculaciones diferentes con porcentajes distintos, por lo que se ha decidido no meter ninguna vinculación para poder decantarse por una entidad en las mismas condiciones; siguiendo este patrón y a pesar de tener una comisión del 0,25%, la más alta de las tres, la mejor opción ha sido la hipoteca ofertada por Caja Laboral ya que ese extra de comisión se ve compensado por la diferencia en los tipos exigidos.

5. TOMA DE DECISIONES.

Para poder tomar una decisión, podemos utilizar el método de valoración del cálculo de un capital único que resume cada alternativa, es decir, el VAN que resume el flujo de los capitales de cada opción por uno único situado en una fecha concreta. Habitualmente, esta fecha suele ser en $t=0$ o en $t=$ momento final de la operación. El contraste se debe realizar en un determinado momento, comparando entre los diferentes resultados obtenidos. La pega que se le pone a este método es que precisa de un tipo de interés de valoración para poder calcular tanto el coste actual ($t=0$) como el coste final ($t=$ momento final de la operación), es por ello que en el estudio práctico a realizar se utilizarán diferentes tipos de interés en las valoraciones.

Este método es el elegido para nuestro caso práctico. Vamos a calcular el coste mediante un capital único para cada una de las opciones de compra a estudiar, utilizando para ello diferentes tipos de interés de valoración.

5.1. Ajuste del estudio.

Antes de empezar con el caso práctico, veo oportuno la explicación de los diferentes gastos asociados a la compra de una vivienda.

En una compra de una vivienda nueva o en una compra de vivienda de segunda mano, los costes asociados más habituales son los siguientes:

- Gastos de la notaría. Estos gastos surgen de realizar la escritura de compraventa. Mediante tablas, se aplica sobre el precio de compra sin IVA. Las tablas, varían en función del territorio.
- La inscripción de la escritura de compraventa en el Registro, es un gasto más. Al igual que el del notario, se aplica de la misma forma, mediante tablas.
- Para terminar, la gestoría también nos cobrará unos gastos por el servicio realizado. Por lo general, estos gastos se derivan de: honorarios aproximados por la gestión post- firma de las escrituras de compraventa. Una vez más, dichos gastos se calculan a partir de tarifas establecidas basadas en tablas.

Pero, por otra parte, tendríamos los gastos vinculados a la fiscalidad³⁴, que tienen como objetivo recaudar recursos para el Gobierno, y también aparecen presentes a la hora de adquirir una vivienda.

- En la compra de vivienda nueva, se debe hacer frente al importe del IVA. Este concepto grava todas las compras de vivienda nueva. Existen diferentes tipos de IVA. Por lo general, para viviendas nuevas, se aplica un 10% sobre el precio de compra. Si la vivienda nueva corresponde a una vivienda de protección oficial, se pagará un IVA menor, en el caso de Gipuzkoa, representaría un 4%. Si, por el contrario, la vivienda que se compra es de segunda mano, ya no está sujeta al IVA, sino que está sujeta al Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales, el cual también se aplica sobre el precio de compra. Este impuesto también varía en función del territorio donde este ubicada la vivienda. En Gipuzkoa sería del 2,5%.³⁵ Es la Diputación Foral de Gipuzkoa quien se encarga de su recaudación en el Territorio Histórico. Este impuesto es indirecto y lo deben pagar tanto las personas físicas como las personas jurídicas.
- El impuesto de actos jurídicos se aplica cuando deban formalizarse documentos ante notario, al igual que cuando se deban formalizar determinadas documentaciones en el ámbito administrativo y mercantil. Tal y como nos informan en Caja Laboral, en Gipuzkoa dicho impuesto no se paga si se trata de una hipoteca para vivienda habitual. Pero en los casos que haya que aplicarlo, según consta en la página del departamento de Hacienda y Finanzas de Gipuzkoa, sería de una tarifa del 0,5% sobre la base liquidable, es su gran mayoría sobre la base imponible ya que las reducciones en la base existen en situaciones especiales.

Existen prácticamente los mismos gastos asociados a la formalización de un préstamo hipotecario, a excepción del IVA, ITP y IAJD, pero como bien se ha explicado en el punto 4.3.2.1. “Gastos hipotecarios”, a partir de que la ley entrase en vigor el pasado mes de junio, dichos gastos corren a cargo de las entidades financieras.

³⁴ Economipedia. “Fiscalidad

³⁵ Gipuzkoako Foru Aldundia. “Economía e impuestos en la sociedad del bienestar”

Para terminar con el punto del ajuste del estudio, creo oportuno hablar sobre las deducciones en el I.R.P.F. por la compra de vivienda habitual.

Dependiendo de la comunidad autónoma donde se encuentre ubicada la vivienda, se aplicará un trato fiscal distinto.

Me centraré en el territorio de Gipuzkoa ya que en el caso práctico se habla de dos viviendas en este mismo territorio, pero para Araba y Bizkaia se mantienen las mismas propuestas tal y como podemos ver en la tabla 8. Serán deducibles las cantidades invertidas en la adquisición de ³⁶vivienda habitual, es decir, una vivienda de residencia durante un plazo continuado, al menos, de tres años o cuando es habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de la obra, los gastos y tributos originados por la adquisición que hayan corrido a cargo del adquirente y el capital e intereses y demás gastos derivados de la financiación ajena que hayan corrido a cargo del adquirente.

En Gipuzkoa, la deducción en cuota es del 18% siempre y cuando no sean menores de 30 años o familias numerosas, ya que el porcentaje se elevaría al 23%. Hay que señalar que existe un límite anual y un límite histórico.

En el límite anual, la base de deducción, no puede superar los 8.500€. Por lo que, como máximo, en el caso general, la deducción será de 1.530€ y de 1.955€ en casos de menores de 30 años y familias numerosas. Por otro lado, en el límite histórico, la suma de las cantidades deducidas en sucesivos ejercicios, a partir del 1 de enero de 1999, no puede superar los 36.000€.

Tabla 8. Deducción por adquisición de vivienda.

Compra	Deducción en cuota	Base de deducción máxima	Límite anual	Límite histórico
Gipuzkoa	Genérico: 18%		1530€	
Araba		8.500€		36.000€
Bizkaia	Especial: 23%		1955€	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos facilitados por Caja Laboral.

5.2. Inflación.

Según la definición de El Economista, “La inflación, es el aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios en un país durante un periodo de tiempo sostenido, normalmente un año. Cuando el nivel general de precios sube, con cada unidad de moneda se adquieren menos bienes y servicios. Es decir, que la inflación refleja la disminución del poder adquisitivo de la moneda: una pérdida del valor real del medio interno de intercambio y unidad de medida de una economía. Para medir el crecimiento de la inflación se utilizan

³⁶ Caja Laboral. (febrero de 2019). Préstamos destino vivienda: repercusiones fiscales.

índices, que reflejan el crecimiento porcentual de una 'cesta de bienes' ponderada. El índice de medición de la inflación es el Índice de Precios al Consumidor (IPC)”

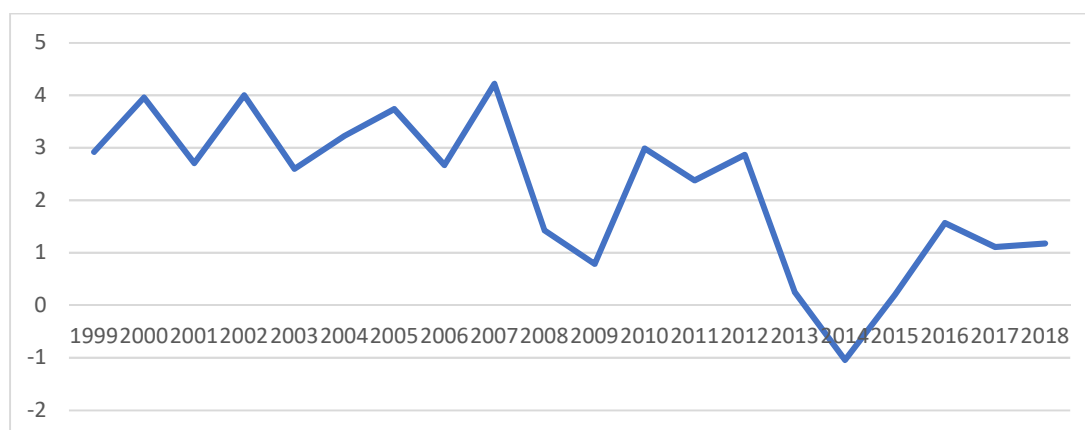
A continuación, se muestra en la primera tabla, la inflación histórica de España, donde se compara el IPC de diciembre con el IPC de diciembre del año anterior y en la segunda tabla, se compara la media de las 12 tasas mensuales de inflación de un año natural.

Tabla 9. Inflación histórica España - por año

Inflación anual (ref. dic.)	inflación
1999	2,92%
2000	3,96%
2001	2,71%
2002	4,00%
2003	2,60%
2004	3,23%
2005	3,74%
2006	2,67%
2007	4,22%
2008	1,43%
2009	0,79%
2010	2,99%
2011	2,38%
2012	2,87%
2013	0,25%
2014	-1,04%
2015	0,20%
2016	1,57%
2017	1,11%
2018	1,18%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Worldwide inflation data.

Figura 18. Inflación histórica del IPC España - por año (%)



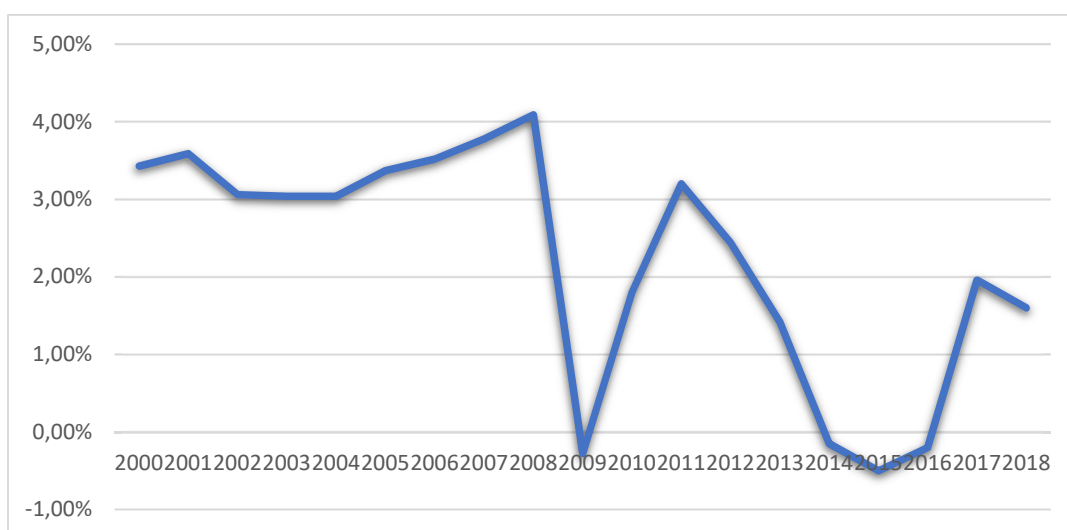
Fuente: elaboración propia a partir de la tabla 9.

Tabla 10. Inflación media España -por año

Inflación anual (ref. dic.)	inflación
2000	3,43%
2001	3,59%
2002	3,06%
2003	3,04%
2004	3,04%
2005	3,37%
2006	3,52%
2007	3,78%
2008	4,09%
2009	-0,28%
2010	1,80%
2011	3,20%
2012	2,44%
2013	1,42%
2014	-0,15%
2015	-0,15%
2016	-0,50%
2017	-0,20%
2018	1,96%
2019	1,67%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Worldwide inflation data

Figura 19. Inflación media España - por año



Fuente: elaboración propia a partir de la tabla 10.

He estudiado la inflación que hemos tenido a lo largo de este último año. Aunque sabemos que la trayectoria no tiene por qué mantenerse en el futuro, sí que nos da un histórico orientativo.

La compra de una vivienda está vinculada a una operación a largo plazo donde la inflación afecta más que a otras operaciones a corto plazo. Es por ello que en el estudio práctico a realizar podría tenerse en cuenta este aspecto queriendo mantener el estudio el poder adquisitivo en moneda constante, lo que supondría un ajuste previo a realizar en todos los flujos de capitales y en todas las opciones estudiadas para que finalmente podamos conseguir un capital equivalente único obtenido ya en moneda constante que eliminaría el efecto de la inflación que se da en ese periodo de tiempo.

El porcentaje de inflación elegido a utilizar en el caso práctico es de un 2%.

6. CASO PRÁCTICO.

6.1. Datos del estudio.

Como se ha dicho a lo largo de este trabajo, la edad media a la que los jóvenes se ven económicamente capaces de poder adquirir una vivienda se ha visto retrasada.

Se ha aprovechado este trabajo de fin de grado para hacer un estudio a unos familiares que tienen en mente dos ideas diferentes de compra de vivienda. Los dos cuentan con estudios superiores y por sus trabajos reciben cada uno, unos ingresos mensuales de 1980€. Tras valorar su situación laboral y económica, y contando con un capital posible como aportación inicial (teniendo en cuenta una herencia recibida) han decidido acceder a la compra de vivienda.

Además, llevan ahorrando varios años, y como bien he dicho anteriormente, cuentan con un respaldo lo suficientemente alto como para poder hacer frente con recursos propios al 20% del valor de la vivienda, así como a los gastos iniciales.

Teniendo en cuenta que disponen entre los dos de un capital inicial de 37.000€ ahorrados y una herencia de 125.000€, se han planteado dos de las siguientes opciones; comprar una vivienda nueva en autopromoción cooperativista, por un valor de 337.000€ o comprar una vivienda usada a otro familiar por 190.000€, la cual necesitaría una reforma integral por valor de 118.000€.

Las entidades financieras tienen establecido un ratio de endeudamiento del 30% de los ingresos del solicitante, por lo tanto, el importe mensual de cuota del préstamo no debería sobrepasar los 1200€/mes.

Teniendo en cuenta toda la información anterior, se ha decidido que la vida del préstamo que van a solicitar tendrá una duración de 25 años (300 meses).

Tras visitar varias entidades financieras y analizar las diferentes opciones, se han decantado por la ofrecida en la entidad Caja Laboral, ya que ofrece un interés más bajo que el recibido en la Caja Rural y en el del Banco Popular y además se oferta sin vinculaciones.

A pesar de tener tres tipos de hipoteca (mixta, variable y fija), los familiares lo tenían claro y han optado por la modalidad de tipo fijo (tanto en la hipoteca de la compra de la nueva vivienda como en la hipoteca para la compra de la vivienda

de segunda mano) por tener claro y seguro el importe de las cuotas a soportar durante toda la vida del préstamo hipotecario.

A continuación, se plantearán 2 casos; en el caso A se estudiará el coste actual de la opción de compra de vivienda nueva, y en el caso B, lo mismo, pero para esa vivienda de segunda mano, más la reforma que precisa.

6.1.1. Caso A: Vivienda nueva autopromoción.

Para hacer el estudio necesitamos conocer todos los valores de pago que exige el caso A y partimos estudiando los derivados del préstamo hipotecario que nos presenta la caja Laboral en este caso.

En la siguiente ilustración encontramos la información resumida por la entidad Caja Laboral para la compra de vivienda nueva. Sólo encontraremos la cuota de los primeros 12 meses ya que en la oferta que nos ofrecieron, a pesar de ser a un tipo de interés fijo, el primer año de la vida del préstamo hipotecario cuenta con un tipo de interés menor que el del resto de los años. En el Anexo 1 pág. (67-74) se podrá encontrar todo el detalle del préstamo hipotecario.

Ilustración 5. Ilustración hipoteca Vivienda nueva

Solicitante			
Nombre/Razón social	NIF/CIF	Tfno:	Email
MARIA GASPAR VICENTE	44571482-N	-	

Oferta			
Destino: Vivienda			
	Oferta	Oferta	Oferta
Importe a financiar	220.000,00		
Plazo	300 meses		
Sistema amortización	Cuota constante		
Periodicidad cuota/capital	Mensual		
Tipo fijo	2,250%		
Comisión apertura	0,250% 500,00 mínimo		
Comisión amortización	0,000%		
Comisión cancelación	0,500%		
Compensación por riesgo de interés	2,500%		
	Cuota		
	959,49		

Fuente: Caja Laboral

El interés ofrecido por la entidad bancaria durante el primer año se sitúa en 2,25% nominal, por lo que sale un tipo de interés mensual de 0,001875.

$$j_{12} = 2,25\% \rightarrow i_{12} = \frac{0,0225}{12} = 0,001875$$

La cuota mensual durante el primer año, ascenderá a 959,4875292 € al mes, (tal y como se muestra en la ilustración 9).

$$220.000 = a \cdot \frac{1 - (1 + 0,001875)^{-300}}{(0,001875)}$$

Tras el primer abono del primer año, el tipo de interés pasa a ser del 2,66% nominal durante los 288 meses restantes, quedando un capital pendiente de 213.368,01€

$$C1 = 959,4875292 \cdot \frac{1 - (1 + 0,001875)^{-288}}{0,001875}$$

$$C1 = 213.368,03€$$

El tipo de interés pactado para los siguientes años es 2,66%.

Volvemos a calcular tanto el tipo de interés mensual como la nueva cuota para los siguientes 24 años.

$$j_{12} = 2,66\% \rightarrow i_{12} = \frac{0,0266}{12} = 0,002216666667$$

$$213.368,03 = a \cdot \frac{1 - (1 + 0,002216666667)^{-288}}{(0,002216666667)}$$

La nueva cuota sería de: 1.003,13€

Ilustración 6. Resumen cuadro de amortización de la hipoteca necesaria en el caso A.

Fecha	Meses	Importe de la cuota	Intereses a abonar en cada cuota	Capital amortizado en cada cuota	capital pendiente después de cada cuota
01.07.2021	0				220.000,00 €
01.08.2021	1	959,49 €	412,50 €	546,99 €	219.453,01 €
01.09.2021	2	959,49 €	411,47 €	548,02 €	218.904,99 €
01.10.2021	3	959,49 €	410,45 €	549,04 €	218.355,95 €
01.11.2021	4	959,49 €	409,42 €	550,07 €	217.805,88 €
01.12.2021	5	959,49 €	408,39 €	551,10 €	217.254,77 €
01.01.2022	6	959,49 €	407,35 €	552,14 €	216.702,64 €
...
01.03.2046	296	1.003,13 €	11,04 €	992,09 €	3.990,40 €
01.04.2046	297	1.003,13 €	8,85 €	994,28 €	2.996,11 €
01.05.2046	298	1.003,13 €	6,64 €	996,49 €	1.999,62 €
01.06.2046	299	1.003,13 €	4,43 €	998,70 €	1.000,93 €
01.07.2046	300	1.003,14 €	2,22 €	1.000,92 €	0,00 €

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por Caja Laboral.

La entidad financiera, por el hecho de concederte una hipoteca, te obliga a tener un seguro de hogar por lo menos mientras que se siga manteniendo la hipoteca, por lo que se ha preguntado a una correduría de seguros de confianza y el coste medio para dicho seguro sería de 275€.

No debemos olvidar los gastos vinculados a dicha compra de vivienda nueva, los cuales se muestran en el siguiente cuadro.

Tabla 11. Gastos asociados a la compra de una vivienda.

IVA	33.700€
Notaría	800€
Registro	600€
Gestoría	326.70€
Comisión apertura	550€
IAJD	Al ser 1º vivienda = 0

Fuente: Elaboración propia en base a los datos ofrecidos por Caja Laboral.

Para poder calcular el ahorro fiscal de cada año, se han incluido en una tabla todos los gastos incluyendo los ahorros fiscales de cada año. Como bien se ha explicado en el punto 5.2.1., en Gipuzkoa la deducción en cuota por término general es del 18%, y en el caso práctico del estudio a los familiares, se mantiene dicho porcentaje.

Al superarse la base de deducción máxima situada en 8.500€, se aplicará el 18% sobre los 8.500€, quedando un ahorro fiscal de 1.530€ el primer año.

En los años posteriores, el dinero invertido también supera la deducción máxima, por lo que el ahorro fiscal seguiría siendo de 1.530€.

No debemos olvidar que el límite máximo de ahorro fiscal es de 36.000€, por lo que la cantidad máxima que podremos desgravar en el año 2042 de mantenerse ese valor, será de:

$$36.000€ - (1530€ \cdot 23) = 810€.$$

A continuación, resumo el flujo completo de cantidades en moneda constante del caso A que nos sirven como base para calcular los costes actuales de dicho caso.

Tabla 12. Flujo total de cantidades derivadas del caso A ajustando los importes del flujo a moneda constante (inflación = 2%)

Fecha	Me- ses	Concepto	Importe	Importes constantes 2%					
01.03.2019	0	Capital Social	1.000,00 €	1.000,00 €	01.07.2021	28	Gastos registro (compra)	600,00 €	572,67 €
01.03.2019	0	Confirmación reserva	19.000,00 €	19.000,00 €	01.07.2021	28	Gastos gestoría (compra)	326,70 €	311,82 €
01.06.2019	3	(370700*0,25)-19000	73.675,00 €	73.307,85 €	01.07.2021	28	Comisión apertura (hipoteca)	550,00 €	524,94 €
01.03.2020	12	(370700*0,05)	18.535,00 €	18.168,28 €			seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	262,47 €
01.06.2020	15	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.492,26 €	01.07.2021	28			
01.09.2020	18	(370700*0,05)	18.535,00 €	17.987,66 €	01.08.2021	29	mensualidad	959,49 €	914,25 €
01.06.2021	27	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.462,73 €	01.09.2021	30	mensualidad	959,49 €	912,73 €
01.07.2021	28	importe vivienda pendiente	20.955,00 €	20.000,34 €	01.10.2021	31	mensualidad	959,49 €	911,21 €
01.07.2021	28	Gastos notaría (compra)	800,00 €	763,55 €	01.11.2021	32	mensualidad	959,49 €	909,70 €
					01.12.2021	33	mensualidad	959,49 €	908,18 €
					01.01.2022	34	mensualidad	959,49 €	906,67 €

01.02.2022	35	mensualidad	959,49 €	905,16 €
01.03.2022	36	mensualidad	959,49 €	903,66 €
01.04.2022	37	mensualidad	959,49 €	902,16 €
01.05.2022	38	mensualidad	959,49 €	900,65 €
01.06.2022	39	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.433,79 €
01.06.2022	39	mensualidad	959,49 €	899,16 €
01.07.2022	40	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	257,28 €
01.07.2022	40	mensualidad	959,49 €	897,66 €
01.08.2022	41	mensualidad	1.003,13 €	936,93 €
01.09.2022	42	mensualidad	1.003,13 €	935,37 €
01.10.2022	43	mensualidad	1.003,13 €	933,81 €
01.11.2022	44	mensualidad	1.003,13 €	932,26 €
01.12.2022	45	mensualidad	1.003,13 €	930,71 €
01.01.2023	46	mensualidad	1.003,13 €	929,16 €
01.02.2023	47	mensualidad	1.003,13 €	927,61 €
01.03.2023	48	mensualidad	1.003,13 €	926,07 €
01.04.2023	49	mensualidad	1.003,13 €	924,53 €
01.05.2023	50	mensualidad	1.003,13 €	922,99 €
01.06.2023	51	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.405,42 €
01.06.2023	51	mensualidad	1.003,13 €	921,45 €
01.07.2023	52	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	252,19 €
01.07.2023	52	mensualidad	1.003,13 €	919,92 €
01.08.2023	53	mensualidad	1.003,13 €	918,39 €
01.09.2023	54	mensualidad	1.003,13 €	916,86 €
01.10.2023	55	mensualidad	1.003,13 €	915,33 €
01.11.2023	56	mensualidad	1.003,13 €	913,81 €
01.12.2023	57	mensualidad	1.003,13 €	912,29 €
01.01.2024	58	mensualidad	1.003,13 €	910,77 €
01.02.2024	59	mensualidad	1.003,13 €	909,26 €
01.03.2024	60	mensualidad	1.003,13 €	907,75 €
01.04.2024	61	mensualidad	1.003,13 €	906,23 €
01.05.2024	62	mensualidad	1.003,13 €	904,73 €
01.06.2024	63	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.377,62 €
01.06.2024	63	mensualidad	1.003,13 €	903,22 €
01.07.2024	64	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	247,20 €
01.07.2024	64	mensualidad	1.003,13 €	901,72 €
01.08.2024	65	mensualidad	1.003,13 €	900,22 €
01.09.2024	66	mensualidad	1.003,13 €	898,72 €
01.10.2024	67	mensualidad	1.003,13 €	897,23 €
01.11.2024	68	mensualidad	1.003,13 €	895,73 €

01.12.2024	69	mensualidad	1.003,13 €	894,24 €
01.01.2025	70	mensualidad	1.003,13 €	892,75 €
01.02.2025	71	mensualidad	1.003,13 €	891,27 €
01.03.2025	72	mensualidad	1.003,13 €	889,79 €
01.04.2025	73	mensualidad	1.003,13 €	888,30 €
01.05.2025	74	mensualidad	1.003,13 €	886,83 €
01.06.2025	75	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.350,36 €
01.06.2025	75	mensualidad	1.003,13 €	885,35 €
01.07.2025	76	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	242,31 €
01.07.2025	76	mensualidad	1.003,13 €	883,88 €
01.08.2025	77	mensualidad	1.003,13 €	882,41 €
01.09.2025	78	mensualidad	1.003,13 €	880,94 €
01.10.2025	79	mensualidad	1.003,13 €	879,47 €
01.11.2025	80	mensualidad	1.003,13 €	878,01 €
01.12.2025	81	mensualidad	1.003,13 €	876,55 €
01.01.2026	82	mensualidad	1.003,13 €	875,09 €
01.02.2026	83	mensualidad	1.003,13 €	873,63 €
01.03.2026	84	mensualidad	1.003,13 €	872,18 €
01.04.2026	85	mensualidad	1.003,13 €	870,73 €
01.05.2026	86	mensualidad	1.003,13 €	869,28 €
01.06.2026	87	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.323,64 €
01.06.2026	87	mensualidad	1.003,13 €	867,83 €
01.07.2026	88	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	237,51 €
01.07.2026	88	mensualidad	1.003,13 €	866,39 €
01.08.2026	89	mensualidad	1.003,13 €	864,95 €
01.09.2026	90	mensualidad	1.003,13 €	863,51 €
01.10.2026	91	mensualidad	1.003,13 €	862,07 €
01.11.2026	92	mensualidad	1.003,13 €	860,64 €
01.12.2026	93	mensualidad	1.003,13 €	859,21 €
01.01.2027	94	mensualidad	1.003,13 €	857,78 €
01.02.2027	95	mensualidad	1.003,13 €	856,35 €
01.03.2027	96	mensualidad	1.003,13 €	854,92 €
01.04.2027	97	mensualidad	1.003,13 €	853,50 €
01.05.2027	98	mensualidad	1.003,13 €	852,08 €
01.06.2027	99	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.297,46 €
01.06.2027	99	mensualidad	1.003,13 €	850,66 €
01.07.2027	100	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	232,81 €
01.07.2027	100	mensualidad	1.003,13 €	849,25 €
01.08.2027	101	mensualidad	1.003,13 €	847,84 €
01.09.2027	102	mensualidad	1.003,13 €	846,43 €

01.10.2027	103	mensualidad	1.003,13 €	845,02 €
01.11.2027	104	mensualidad	1.003,13 €	843,61 €
01.12.2027	105	mensualidad	1.003,13 €	842,21 €
01.01.2028	106	mensualidad	1.003,13 €	840,81 €
01.02.2028	107	mensualidad	1.003,13 €	839,41 €
01.03.2028	108	mensualidad	1.003,13 €	838,01 €
01.04.2028	109	mensualidad	1.003,13 €	836,62 €
01.05.2028	110	mensualidad	1.003,13 €	835,22 €
01.06.2028	111	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.271,79 €
01.06.2028	111	mensualidad	1.003,13 €	833,83 €
01.07.2028	112	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	228,21 €
01.07.2028	112	mensualidad	1.003,13 €	832,45 €
01.08.2028	113	mensualidad	1.003,13 €	831,06 €
01.09.2028	114	mensualidad	1.003,13 €	829,68 €
01.10.2028	115	mensualidad	1.003,13 €	828,30 €
01.11.2028	116	mensualidad	1.003,13 €	826,92 €
01.12.2028	117	mensualidad	1.003,13 €	825,54 €
01.01.2029	118	mensualidad	1.003,13 €	824,17 €
01.02.2029	119	mensualidad	1.003,13 €	822,80 €
01.03.2029	120	mensualidad	1.003,13 €	821,43 €
01.04.2029	121	mensualidad	1.003,13 €	820,06 €
01.05.2029	122	mensualidad	1.003,13 €	818,70 €
01.06.2029	123	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.246,62 €
01.06.2029	123	mensualidad	1.003,13 €	817,34 €
01.07.2029	124	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	223,69 €
01.07.2029	124	mensualidad	1.003,13 €	815,98 €
01.08.2029	125	mensualidad	1.003,13 €	814,62 €
01.09.2029	126	mensualidad	1.003,13 €	813,26 €
01.10.2029	127	mensualidad	1.003,13 €	811,91 €
01.11.2029	128	mensualidad	1.003,13 €	810,56 €
01.12.2029	129	mensualidad	1.003,13 €	809,21 €
01.01.2030	130	mensualidad	1.003,13 €	807,86 €
01.02.2030	131	mensualidad	1.003,13 €	806,52 €
01.03.2030	132	mensualidad	1.003,13 €	805,18 €
01.04.2030	133	mensualidad	1.003,13 €	803,84 €
01.05.2030	134	mensualidad	1.003,13 €	802,50 €
01.06.2030	135	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.221,96 €
01.06.2030	135	mensualidad	1.003,13 €	801,17 €
01.07.2030	136	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	219,27 €
01.07.2030	136	mensualidad	1.003,13 €	799,83 €

01.08.2030	137	mensualidad	1.003,13 €	798,50 €
01.09.2030	138	mensualidad	1.003,13 €	797,17 €
01.10.2030	139	mensualidad	1.003,13 €	795,85 €
01.11.2030	140	mensualidad	1.003,13 €	794,52 €
01.12.2030	141	mensualidad	1.003,13 €	793,20 €
01.01.2031	142	mensualidad	1.003,13 €	791,88 €
01.02.2031	143	mensualidad	1.003,13 €	790,56 €
01.03.2031	144	mensualidad	1.003,13 €	789,25 €
01.04.2031	145	mensualidad	1.003,13 €	787,93 €
01.05.2031	146	mensualidad	1.003,13 €	786,62 €
01.06.2031	147	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.197,78 €
01.06.2031	147	mensualidad	1.003,13 €	785,31 €
01.07.2031	148	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	214,93 €
01.07.2031	148	mensualidad	1.003,13 €	784,01 €
01.08.2031	149	mensualidad	1.003,13 €	782,70 €
01.09.2031	150	mensualidad	1.003,13 €	781,40 €
01.10.2031	151	mensualidad	1.003,13 €	780,10 €
01.11.2031	152	mensualidad	1.003,13 €	778,80 €
01.12.2031	153	mensualidad	1.003,13 €	777,51 €
01.01.2032	154	mensualidad	1.003,13 €	776,21 €
01.02.2032	155	mensualidad	1.003,13 €	774,92 €
01.03.2032	156	mensualidad	1.003,13 €	773,63 €
01.04.2032	157	mensualidad	1.003,13 €	772,35 €
01.05.2032	158	mensualidad	1.003,13 €	771,06 €
01.06.2032	159	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.174,08 €
01.06.2032	159	mensualidad	1.003,13 €	769,78 €
01.07.2032	160	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	210,68 €
01.07.2032	160	mensualidad	1.003,13 €	768,50 €
01.08.2032	161	mensualidad	1.003,13 €	767,22 €
01.09.2032	162	mensualidad	1.003,13 €	765,94 €
01.10.2032	163	mensualidad	1.003,13 €	764,67 €
01.11.2032	164	mensualidad	1.003,13 €	763,39 €
01.12.2032	165	mensualidad	1.003,13 €	762,12 €
01.01.2033	166	mensualidad	1.003,13 €	760,86 €
01.02.2033	167	mensualidad	1.003,13 €	759,59 €
01.03.2033	168	mensualidad	1.003,13 €	758,33 €
01.04.2033	169	mensualidad	1.003,13 €	757,06 €
01.05.2033	170	mensualidad	1.003,13 €	755,80 €
01.06.2033	171	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.150,85 €
01.06.2033	171	mensualidad	1.003,13 €	754,55 €

01.07.2033	172	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	206,51 €
01.07.2033	172	mensualidad	1.003,13 €	753,29 €
01.08.2033	173	mensualidad	1.003,13 €	752,04 €
01.09.2033	174	mensualidad	1.003,13 €	750,79 €
01.10.2033	175	mensualidad	1.003,13 €	749,54 €
01.11.2033	176	mensualidad	1.003,13 €	748,29 €
01.12.2033	177	mensualidad	1.003,13 €	747,05 €
01.01.2034	178	mensualidad	1.003,13 €	745,80 €
01.02.2034	179	mensualidad	1.003,13 €	744,56 €
01.03.2034	180	mensualidad	1.003,13 €	743,32 €
01.04.2034	181	mensualidad	1.003,13 €	742,09 €
01.05.2034	182	mensualidad	1.003,13 €	740,85 €
01.06.2034	183	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.128,09 €
01.06.2034	183	mensualidad	1.003,13 €	739,62 €
01.07.2034	184	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	202,42 €
01.07.2034	184	mensualidad	1.003,13 €	738,39 €
01.08.2034	185	mensualidad	1.003,13 €	737,16 €
01.09.2034	186	mensualidad	1.003,13 €	735,93 €
01.10.2034	187	mensualidad	1.003,13 €	734,71 €
01.11.2034	188	mensualidad	1.003,13 €	733,49 €
01.12.2034	189	mensualidad	1.003,13 €	732,27 €
01.01.2035	190	mensualidad	1.003,13 €	731,05 €
01.02.2035	191	mensualidad	1.003,13 €	729,83 €
01.03.2035	192	mensualidad	1.003,13 €	728,62 €
01.04.2035	193	mensualidad	1.003,13 €	727,40 €
01.05.2035	194	mensualidad	1.003,13 €	726,19 €
01.06.2035	195	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.105,77 €
01.06.2035	195	mensualidad	1.003,13 €	724,98 €
01.07.2035	196	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	198,42 €
01.07.2035	196	mensualidad	1.003,13 €	723,78 €
01.08.2035	197	mensualidad	1.003,13 €	722,57 €
01.09.2035	198	mensualidad	1.003,13 €	721,37 €
01.10.2035	199	mensualidad	1.003,13 €	720,17 €
01.11.2035	200	mensualidad	1.003,13 €	718,97 €
01.12.2035	201	mensualidad	1.003,13 €	717,78 €
01.01.2036	202	mensualidad	1.003,13 €	716,58 €
01.02.2036	203	mensualidad	1.003,13 €	715,39 €
01.03.2036	204	mensualidad	1.003,13 €	714,20 €
01.04.2036	205	mensualidad	1.003,13 €	713,01 €

01.05.2036	206	mensualidad	1.003,13 €	711,83 €
01.06.2036	207	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.083,89 €
01.06.2036	207	mensualidad	1.003,13 €	710,64 €
01.07.2036	208	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	194,49 €
01.07.2036	208	mensualidad	1.003,13 €	709,46 €
01.08.2036	209	mensualidad	1.003,13 €	708,28 €
01.09.2036	210	mensualidad	1.003,13 €	707,10 €
01.10.2036	211	mensualidad	1.003,13 €	705,92 €
01.11.2036	212	mensualidad	1.003,13 €	704,75 €
01.12.2036	213	mensualidad	1.003,13 €	703,58 €
01.01.2037	214	mensualidad	1.003,13 €	702,41 €
01.02.2037	215	mensualidad	1.003,13 €	701,24 €
01.03.2037	216	mensualidad	1.003,13 €	700,07 €
01.04.2037	217	mensualidad	1.003,13 €	698,90 €
01.05.2037	218	mensualidad	1.003,13 €	697,74 €
01.06.2037	219	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.062,44 €
01.06.2037	219	mensualidad	1.003,13 €	696,58 €
01.07.2037	220	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	190,64 €
01.07.2037	220	mensualidad	1.003,13 €	695,42 €
01.08.2037	221	mensualidad	1.003,13 €	694,26 €
01.09.2037	222	mensualidad	1.003,13 €	693,11 €
01.10.2037	223	mensualidad	1.003,13 €	691,96 €
01.11.2037	224	mensualidad	1.003,13 €	690,81 €
01.12.2037	225	mensualidad	1.003,13 €	689,66 €
01.01.2038	226	mensualidad	1.003,13 €	688,51 €
01.02.2038	227	mensualidad	1.003,13 €	687,36 €
01.03.2038	228	mensualidad	1.003,13 €	686,22 €
01.04.2038	229	mensualidad	1.003,13 €	685,08 €
01.05.2038	230	mensualidad	1.003,13 €	683,94 €
01.06.2038	231	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.041,42 €
01.06.2038	231	mensualidad	1.003,13 €	682,80 €
01.07.2038	232	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	186,87 €
01.07.2038	232	mensualidad	1.003,13 €	681,66 €
01.08.2038	233	mensualidad	1.003,13 €	680,53 €
01.09.2038	234	mensualidad	1.003,13 €	679,40 €
01.10.2038	235	mensualidad	1.003,13 €	678,27 €
01.11.2038	236	mensualidad	1.003,13 €	677,14 €
01.12.2038	237	mensualidad	1.003,13 €	676,01 €
01.01.2039	238	mensualidad	1.003,13 €	674,89 €
01.02.2039	239	mensualidad	1.003,13 €	673,76 €

01.03.2039	240	mensualidad	1.003,13 €	672,64 €
01.04.2039	241	mensualidad	1.003,13 €	671,52 €
01.05.2039	242	mensualidad	1.003,13 €	670,41 €
01.06.2039	243	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.020,82 €
01.06.2039	243	mensualidad	1.003,13 €	669,29 €
01.07.2039	244	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	183,18 €
01.07.2039	244	mensualidad	1.003,13 €	668,18 €
01.08.2039	245	mensualidad	1.003,13 €	667,06 €
01.09.2039	246	mensualidad	1.003,13 €	665,95 €
01.10.2039	247	mensualidad	1.003,13 €	664,85 €
01.11.2039	248	mensualidad	1.003,13 €	663,74 €
01.12.2039	249	mensualidad	1.003,13 €	662,64 €
01.01.2040	250	mensualidad	1.003,13 €	661,53 €
01.02.2040	251	mensualidad	1.003,13 €	660,43 €
01.03.2040	252	mensualidad	1.003,13 €	659,33 €
01.04.2040	253	mensualidad	1.003,13 €	658,24 €
01.05.2040	254	mensualidad	1.003,13 €	657,14 €
01.06.2040	255	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.000,62 €
01.06.2040	255	mensualidad	1.003,13 €	656,05 €
01.07.2040	256	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	179,55 €
01.07.2040	256	mensualidad	1.003,13 €	654,96 €
01.08.2040	257	mensualidad	1.003,13 €	653,87 €
01.09.2040	258	mensualidad	1.003,13 €	652,78 €
01.10.2040	259	mensualidad	1.003,13 €	651,69 €
01.11.2040	260	mensualidad	1.003,13 €	650,61 €
01.12.2040	261	mensualidad	1.003,13 €	649,53 €
01.01.2041	262	mensualidad	1.003,13 €	648,45 €
01.02.2041	263	mensualidad	1.003,13 €	647,37 €
01.03.2041	264	mensualidad	1.003,13 €	646,29 €
01.04.2041	265	mensualidad	1.003,13 €	645,21 €
01.05.2041	266	mensualidad	1.003,13 €	644,14 €
01.06.2041	267	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 980,82 €
01.06.2041	267	mensualidad	1.003,13 €	643,07 €
01.07.2041	268	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	176,00 €
01.07.2041	268	mensualidad	1.003,13 €	642,00 €
01.08.2041	269	mensualidad	1.003,13 €	640,93 €
01.09.2041	270	mensualidad	1.003,13 €	639,86 €
01.10.2041	271	mensualidad	1.003,13 €	638,80 €
01.11.2041	272	mensualidad	1.003,13 €	637,74 €
01.12.2041	273	mensualidad	1.003,13 €	636,67 €

01.01.2042	274	mensualidad	1.003,13 €	635,62 €
01.02.2042	275	mensualidad	1.003,13 €	634,56 €
01.03.2042	276	mensualidad	1.003,13 €	633,50 €
01.04.2042	277	mensualidad	1.003,13 €	632,45 €
01.05.2042	278	mensualidad	1.003,13 €	631,40 €
01.06.2042	279	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 961,42 €
01.06.2042	279	mensualidad	1.003,13 €	630,35 €
01.07.2042	280	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	172,52 €
01.07.2042	280	mensualidad	1.003,13 €	629,30 €
01.08.2042	281	mensualidad	1.003,13 €	628,25 €
01.09.2042	282	mensualidad	1.003,13 €	627,20 €
01.10.2042	283	mensualidad	1.003,13 €	626,16 €
01.11.2042	284	mensualidad	1.003,13 €	625,12 €
01.12.2042	285	mensualidad	1.003,13 €	624,08 €
01.01.2043	286	mensualidad	1.003,13 €	623,04 €
01.02.2043	287	mensualidad	1.003,13 €	622,00 €
01.03.2043	288	mensualidad	1.003,13 €	620,97 €
01.04.2043	289	mensualidad	1.003,13 €	619,94 €
01.05.2043	290	mensualidad	1.003,13 €	618,90 €
01.06.2043	291	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 810,00 €	- 498,92 €
01.06.2043	291	mensualidad	1.003,13 €	617,87 €
01.07.2043	292	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	169,10 €
01.07.2043	292	mensualidad	1.003,13 €	616,85 €
01.08.2043	293	mensualidad	1.003,13 €	615,82 €
01.09.2043	294	mensualidad	1.003,13 €	614,79 €
01.10.2043	295	mensualidad	1.003,13 €	613,77 €
01.11.2043	296	mensualidad	1.003,13 €	612,75 €
01.12.2043	297	mensualidad	1.003,13 €	611,73 €
01.01.2044	298	mensualidad	1.003,13 €	610,71 €
01.02.2044	299	mensualidad	1.003,13 €	609,70 €
01.03.2044	300	mensualidad	1.003,13 €	608,68 €
01.04.2044	301	mensualidad	1.003,13 €	607,67 €
01.05.2044	302	mensualidad	1.003,13 €	606,66 €
01.06.2044	303	mensualidad	1.003,13 €	605,65 €
01.07.2044	304	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	165,76 €
01.07.2044	304	mensualidad	1.003,13 €	604,64 €
01.08.2044	305	mensualidad	1.003,13 €	603,64 €
01.09.2044	306	mensualidad	1.003,13 €	602,63 €
01.10.2044	307	mensualidad	1.003,13 €	601,63 €
01.11.2044	308	mensualidad	1.003,13 €	600,63 €

01.12.2044	309	mensualidad	1.003,13 €	599,63 €
01.01.2045	310	mensualidad	1.003,13 €	598,63 €
01.02.2045	311	mensualidad	1.003,13 €	597,63 €
01.03.2045	312	mensualidad	1.003,13 €	596,64 €
01.04.2045	313	mensualidad	1.003,13 €	595,65 €
01.05.2045	314	mensualidad	1.003,13 €	594,66 €
01.06.2045	315	mensualidad	1.003,13 €	593,67 €
01.07.2045	316	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	162,48 €
01.07.2045	316	mensualidad	1.003,13 €	592,68 €
01.08.2045	317	mensualidad	1.003,13 €	591,69 €

01.09.2045	318	mensualidad	1.003,13 €	590,71 €
01.10.2045	319	mensualidad	1.003,13 €	589,72 €
01.11.2045	320	mensualidad	1.003,13 €	588,74 €
01.12.2045	321	mensualidad	1.003,13 €	587,76 €
01.01.2046	322	mensualidad	1.003,13 €	586,79 €
01.02.2046	323	mensualidad	1.003,13 €	585,81 €
01.03.2046	324	mensualidad	1.003,13 €	584,84 €
01.04.2046	325	mensualidad	1.003,13 €	583,86 €
01.05.2046	326	mensualidad	1.003,13 €	582,89 €
01.06.2046	327	mensualidad	1.003,13 €	581,92 €
01.07.2046	328	mensualidad	1.003,14 €	580,96 €

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se calculará el coste actual constante del caso práctico A haciendo la valoración en t=0, en este caso práctico, a 01/03/2019 tal y como se puede observar en la tabla anterior.

$$C.A.A = 20.000 + 73.307,85 * (1+i_{12})^{-3} + 18168,28*(1+i_{12})^{-12} + (-1492,26)*(1+i_{12})^{-15} + 17.987,66*(1+i_{12})^{-18} + (-1462,73) *(1+i_{12})^{-27} + 23.506,70 *(1+i_{12})^{-28} + 914,25*(1+i_{12})^{-29} + 912,73*(1+i_{12})^{-30} + 911,21*(1+i_{12})^{-31} + \dots + 580,96*(1+i_{12})^{-328}$$

Ilustración 7. Cuadro ingresos y gastos caso A junto con el desglose de los costes actuales constantes a diferentes tipos de interés.

Fecha	Me- ses	Concepto	Importe	Importes constantes 2%	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 0 %)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 1% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 2% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 3% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 4% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 5% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 6% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 7% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 8% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 9% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 10% nominal)
01.03.2019	0	Capital Social	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
01.03.2019	0	Confirmación reserva	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €
01.06.2019	3	(370700*0,25)- 19000	73.675,00 €	73.307,85 €	73.307,85 €	73.124,88 €	72.942,53 €	72.760,78 €	72.579,63 €	72.399,08 €	72.219,14 €	72.039,78 €	71.861,03 €	71.682,86 €	71.505,28 €
01.03.2020	12	(370700*0,05) deducción I.R.P.F (máx. 18%)	18.535,00 €	18.168,28 €	18.168,28 €	17.987,58 €	17.808,83 €	17.631,99 €	17.457,06 €	17.284,00 €	17.112,80 €	16.943,44 €	16.775,89 €	16.610,14 €	16.446,16 €
01.06.2020	15	...	1.530,00 €	1.492,26 €	1.492,26 €	1.473,73 €	1.455,44 €	1.437,40 €	1.419,60 €	1.402,03 €	1.384,69 €	1.367,58 €	1.350,70 €	1.334,04 €	1.317,59 €
...
01.04.2046	325	mensualidad	1.003,13 €	583,86 €	583,86 €	445,39 €	339,83 €	259,35 €	197,97 €	151,16 €	115,44 €	88,18 €	67,37 €	51,48 €	39,35 €
01.05.2046	326	mensualidad	1.003,13 €	582,89 €	582,89 €	444,28 €	338,70 €	258,27 €	196,99 €	150,28 €	114,67 €	87,52 €	66,81 €	51,02 €	38,96 €
01.06.2046	327	mensualidad	1.003,13 €	581,92 €	581,92 €	443,17 €	337,58 €	257,20 €	196,01 €	149,41 €	113,91 €	86,87 €	66,26 €	50,55 €	38,58 €
01.07.2046	328	mensualidad	1.003,14 €	580,96 €	580,96 €	442,07 €	336,46 €	256,13 €	195,03 €	148,54 €	113,16 €	86,22 €	65,71 €	50,09 €	38,19 €
Coste actual vivienda nueva (en €)					353.955,14	326.551,52	303.367,30	283.646,14	266.777,51	252.267,33	239.714,63	228.793,07	219.236,32	210.826,28	203.383,85

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos.

Se ha calculado el coste actual constante en t=0, 01/03/2019, utilizando diferentes tipos de interés de valoración, los cuales quedan expuesto en la tabla 13.

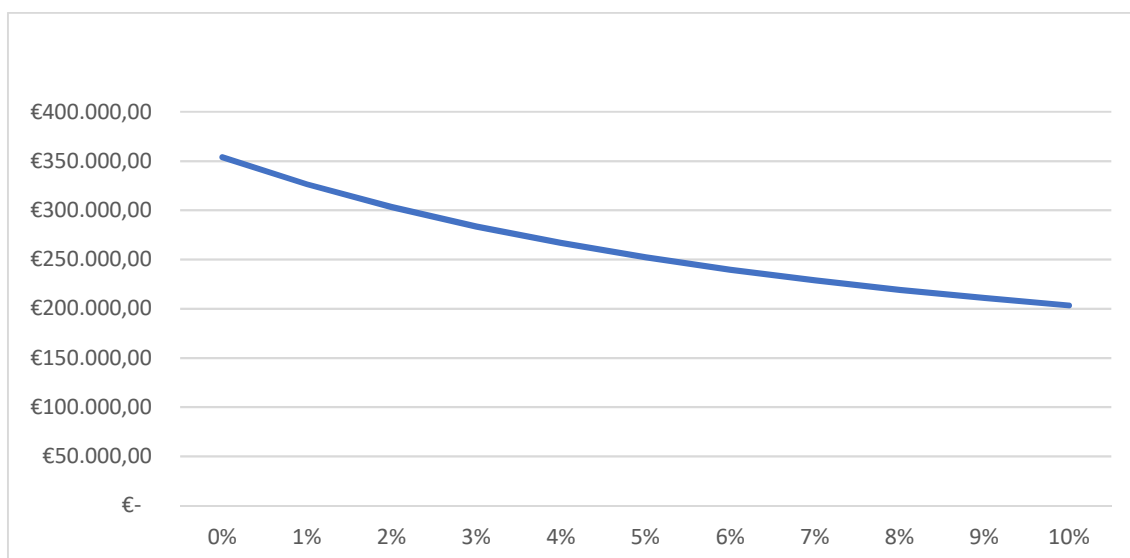
Tabla 13. Coste actual constante del caso A en función del tipo de interés aplicado.

<i>TIN Nominal</i>	<i>C.A. (A) 01/03/2019</i>
0%	353.955,14€
1%	326.551,52€
2%	303.367,30€
3%	283.646,14 €
4%	266.777,51 €
5%	252.267,33 €
6%	239.714,63 €
7%	228.793,07 €
8%	219.236,32€
9%	210.826,28€
10%	203.383,85 €

Fuente: elaboración propia en base a los datos obtenidos.

Podemos representar gráficamente los costes actuales obtenidos:

Figura 20. Costes actuales constantes en función del interés aplicado caso A.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenidos.

6.1.2. Caso B: vivienda segunda mano y reforma.

Para hacer este nuevo estudio necesitamos también conocer los valores de pago que exige el caso B y partimos estudiando los derivados del préstamo hipotecario que nos presenta la caja Laboral en este caso, los cuales se pueden ver en la siguiente ilustración.

Ilustración 8. Oferta hipoteca Vivienda segunda mano Caja Laboral

Solicitante			
Nombre/Razón social	NIF/CIF	Tfno:	Email
MARIA GASPAR VICENTE	44571482-N	-	

Oferta			
Destino: Vivienda			
	<u>Oferta</u>	<u>Oferta</u>	<u>Oferta</u>
Importe a financiar	152.000,00		
Plazo	300 meses		
Sistema amortización	Cuota constante		
Periodicidad cuota/capital	Mensual		
Tipo fijo	2,250%		
Comisión apertura	0,250% 500,00 mínimo		
Comisión amortización	0,000%		
Comisión cancelación	0,500%		
Compensación por riesgo de interés	2,500%		
	Cuota		
	662,92		

Fuente: Caja Laboral

En este caso, se seguirá el mismo patrón que en el caso A.

Todos los datos necesarios, vienen redactados en el Anexo 2. (pág.75-82).

El interés ofrecido por la entidad bancaria durante el primer año se sitúa también en 2,25% nominal, por lo que sale un tipo de interés mensual de 0,001875.

$$j_{12} = 2,25\% \rightarrow i_{12} = \frac{0,0225}{12} = 0,001875$$

La cuota mensual durante el primer año, ascenderá a 662,918 € al mes y se obtiene de la siguiente fórmula.

$$152.000 = a \cdot \frac{1 - (1 + 0,001875)^{-300}}{(0,001875)}$$

Tras el primer abono del primer año, el tipo de interés pasa a ser del 2,66% durante los 288 meses restantes, quedando un capital pendiente de 147.417,92€

$$C = 662,9186566 \cdot \frac{1 - (1 + 0,001875)^{-288}}{0,001875}$$

$$C = 147.417,9152€$$

El tipo de interés pactado para los siguientes años es 2,66%

Volvemos a calcular tanto el tipo de interés mensual como la nueva cuota para los siguientes 24 años.

$$j_{12} = 2,66\% \rightarrow i_{12} = \frac{0,0266}{12} = 0,002216666667$$

$$147.417,9152 = a \cdot \frac{1 - (1 + 0,002216666667)^{-288}}{(0,002216666667)}$$

La nueva cuota sería de: 693,07€

Ilustración 9. Resumen de pagos de la hipoteca necesaria en el caso B.

Fecha	Meses	Importe de la cuota	Intereses a abonar en cada cuota	Capital amortizado en cada cuota	capital pendiente después de cada cuota
01.07.2021	0				152.000,00 €
01.08.2021	1	662,92 €	285,00 €	377,92 €	151.622,08 €
01.09.2021	2	662,92 €	284,29 €	378,63 €	151.243,45 €
01.10.2021	3	662,92 €	283,58 €	379,34 €	150.864,11 €
01.11.2021	4	662,92 €	282,87 €	380,05 €	150.484,06 €
01.12.2021	5	662,92 €	282,16 €	380,76 €	150.103,30 €
...
01.03.2046	296	693,07 €	7,63 €	685,44 €	2.757,66 €
01.04.2046	297	693,07 €	6,11 €	686,96 €	2.070,70 €
01.05.2046	298	693,07 €	4,59 €	688,48 €	1.382,22 €
01.06.2046	299	693,07 €	3,06 €	690,01 €	692,21 €
01.07.2046	300	693,75 €	1,53 €	692,22 €	- 0,00 €

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por Caja Laboral.

Al igual que en el caso A, será necesario la contratación de un seguro de hogar de 275€ de media.

En este caso, al tener que hacer una reforma integral, se han consultado los precios medios que rondan dichas reformas. Estos oscilan entre los 1000€-1200€/m². Hemos calculado la media de dichos precios ya que no queremos ni los peores ni los mejores materiales, quedando el m² a 1.100€ y la vivienda de segunda mano tiene 107,27m², por lo tanto, el precio de la reforma serían 118.000€.

No debemos olvidar los gastos vinculados a dicha compra de vivienda de segunda mano, los cuales se muestran en el siguiente cuadro.

Tabla 14. Gastos asociados a la compra de una vivienda de segunda mano.

IT	33.700€
Notaría	750€
Registro	450€
Gestoría	326,70€
Comisión de apertura	550€
Reforma integral	118.000€

Fuente: Elaboración propia en base a los datos ofrecidos por Caja Laboral.

Para poder calcular el ahorro fiscal de cada año, se han incluido en una tabla todos los gastos y a partir de ahí se han ido calculando los ahorros fiscales de cada año. Como bien se han explicado en el punto 5.2.1. en Gipuzkoa la deducción en cuota por término general es del 18%, y en el caso práctico del estudio a los familiares, se mantiene dicho porcentaje.

En el primer año, 2021, se ha invertido en la compra de vivienda de segunda mano una cantidad total de 165.753,38€.

Al superarse la base de deducción máxima situada en 8.500€, se aplicará el 18% sobre los 8.500€, quedando un ahorro fiscal de 1530€ el primer año.

En los años posteriores, el dinero invertido va variando y no supera la base de deducción máxima. Por eso observaremos deducciones con diferentes importes.

No debemos olvidar que el límite máximo de ahorro es de 36.000€, por lo que la cantidad máxima que podremos desgravarnos en el año 2046 será de:

$$36.000€ - (35.923,70) = 76,30€.$$

A continuación, resumo el flujo completo de cantidades en moneda constante del caso A que nos sirven como base para calcular los costes actuales de dicho caso.

Tabla 15. Flujo total de cantidades derivadas del caso B ajustando los importes del flujo a moneda constante (inflación = 2%).

Fecha	Me- ses	Concepto	Importe	
01.07.2021	0	ITP + resto importe para pagar la casa	42.750,00 €	42.750,00 €
01.07.2021	0	Gastos notaría (compra)	750,00 €	750,00 €
01.07.2021	0	Gastos registro (compra)	450,00 €	450,00 €
01.07.2021	0	Gastos gestoría (compra)	326,70 €	326,70 €
01.07.2021	0	Comisión apertura (hipoteca)	550,00 €	550,00 €
01.07.2021	0	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	275,00 €
01.08.2021	1	reforma (30% de 118000€)	35.400,00 €	35.341,10 €
01.08.2021	1	mensualidad	662,92 €	661,82 €
01.09.2021	2	mensualidad	662,92 €	660,72 €
01.10.2021	3	reforma (30% de 118000€)	35.400,00 €	35.223,59 €
01.10.2021	3	mensualidad	662,92 €	659,62 €
01.11.2021	4	mensualidad	662,92 €	658,52 €
01.12.2021	5	reforma (40% de 118000€)	47.200,00 €	46.808,63 €
01.12.2021	5	mensualidad	662,92 €	657,42 €
01.01.2022	6	mensualidad	662,92 €	656,33 €
01.02.2022	7	mensualidad	662,92 €	655,24 €
01.03.2022	8	mensualidad	662,92 €	654,15 €
01.04.2022	9	mensualidad	662,92 €	653,06 €

01.05.2022	10	mensualidad	662,92 €	651,97 €
01.06.2022	11	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.530,00 €	- 1.502,23 €
01.06.2022	11	mensualidad	662,92 €	650,89 €
01.07.2022	12	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	269,56 €
01.07.2022	12	mensualidad	662,92 €	649,80 €
01.08.2022	13	mensualidad	693,07 €	678,23 €
01.09.2022	14	mensualidad	693,07 €	677,10 €
01.10.2022	15	mensualidad	693,07 €	675,97 €
01.11.2022	16	mensualidad	693,07 €	674,85 €
01.12.2022	17	mensualidad	693,07 €	673,72 €
01.01.2023	18	mensualidad	693,07 €	672,60 €
01.02.2023	19	mensualidad	693,07 €	671,48 €
01.03.2023	20	mensualidad	693,07 €	670,37 €
01.04.2023	21	mensualidad	693,07 €	669,25 €
01.05.2023	22	mensualidad	693,07 €	668,14 €
01.06.2023	23	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.459,04 €	- 1.404,21 €
01.06.2023	23	mensualidad	693,07 €	667,03 €
01.07.2023	24	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	264,23 €
01.07.2023	24	mensualidad	693,07 €	665,92 €
01.08.2023	25	mensualidad	693,07 €	664,81 €
01.09.2023	26	mensualidad	693,07 €	663,70 €
01.10.2023	27	mensualidad	693,07 €	662,60 €

01.11.2023	28	mensualidad	693,07 €	661,50 €
01.12.2023	29	mensualidad	693,07 €	660,39 €
01.01.2024	30	mensualidad	693,07 €	659,30 €
01.02.2024	31	mensualidad	693,07 €	658,20 €
01.03.2024	32	mensualidad	693,07 €	657,10 €
01.04.2024	33	mensualidad	693,07 €	656,01 €
01.05.2024	24	mensualidad	693,07 €	665,92 €
01.06.2024	35	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.412,27 €
01.06.2024	35	mensualidad	693,07 €	653,83 €
01.07.2024	36	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	259,00 €
01.07.2024	36	mensualidad	693,07 €	652,74 €
01.08.2024	37	mensualidad	693,07 €	651,66 €
01.09.2024	38	mensualidad	693,07 €	650,57 €
01.10.2024	39	mensualidad	693,07 €	649,49 €
01.11.2024	40	mensualidad	693,07 €	648,41 €
01.12.2024	41	mensualidad	693,07 €	647,33 €
01.01.2025	42	mensualidad	693,07 €	646,25 €
01.02.2025	43	mensualidad	693,07 €	645,18 €
01.03.2025	44	mensualidad	693,07 €	644,10 €
01.04.2025	45	mensualidad	693,07 €	643,03 €
01.05.2025	46	mensualidad	693,07 €	641,96 €
01.06.2025	47	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.384,33 €
01.06.2025	47	mensualidad	693,07 €	640,89 €
01.07.2025	48	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	253,87 €
01.07.2025	48	mensualidad	693,07 €	639,83 €
01.08.2025	49	mensualidad	693,07 €	638,76 €
01.09.2025	50	mensualidad	693,07 €	637,70 €
01.10.2025	51	mensualidad	693,07 €	636,64 €
01.11.2025	52	mensualidad	693,07 €	635,58 €
01.12.2025	53	mensualidad	693,07 €	634,52 €
01.01.2026	54	mensualidad	693,07 €	633,47 €
01.02.2026	55	mensualidad	693,07 €	632,41 €
01.03.2026	56	mensualidad	693,07 €	631,36 €
01.04.2026	57	mensualidad	693,07 €	630,31 €
01.05.2026	58	mensualidad	693,07 €	629,26 €
01.06.2026	59	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.356,94 €
01.06.2026	59	mensualidad	693,07 €	628,21 €

01.07.2023	60	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	248,85 €
01.07.2026	60	mensualidad	693,07 €	627,17 €
01.08.2026	61	mensualidad	693,07 €	626,12 €
01.09.2026	62	mensualidad	693,07 €	625,08 €
01.10.2026	63	mensualidad	693,07 €	624,04 €
01.11.2026	64	mensualidad	693,07 €	623,00 €
01.12.2026	65	mensualidad	693,07 €	621,97 €
01.01.2027	66	mensualidad	693,07 €	620,93 €
01.02.2027	67	mensualidad	693,07 €	619,90 €
01.03.2027	68	mensualidad	693,07 €	618,87 €
01.04.2027	69	mensualidad	693,07 €	617,84 €
01.05.2027	70	mensualidad	693,07 €	616,81 €
01.06.2027	71	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.330,09 €
01.06.2027	71	mensualidad	693,07 €	615,78 €
01.07.2027	72	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	243,93 €
01.07.2027	72	mensualidad	693,07 €	614,76 €
01.08.2027	73	mensualidad	693,07 €	613,74 €
01.09.2027	74	mensualidad	693,07 €	612,72 €
01.10.2027	75	mensualidad	693,07 €	611,70 €
01.11.2027	76	mensualidad	693,07 €	610,68 €
01.12.2027	77	mensualidad	693,07 €	609,66 €
01.01.2028	78	mensualidad	693,07 €	608,65 €
01.02.2028	79	mensualidad	693,07 €	607,63 €
01.03.2028	80	mensualidad	693,07 €	606,62 €
01.04.2028	81	mensualidad	693,07 €	605,61 €
01.05.2028	82	mensualidad	693,07 €	604,61 €
01.06.2028	83	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.303,78 €
01.06.2028	83	mensualidad	693,07 €	603,60 €
01.07.2028	84	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	239,10 €
01.07.2028	84	mensualidad	693,07 €	602,60 €
01.08.2028	85	mensualidad	693,07 €	601,59 €
01.09.2028	86	mensualidad	693,07 €	600,59 €
01.10.2028	87	mensualidad	693,07 €	599,59 €
01.11.2028	88	mensualidad	693,07 €	598,60 €
01.12.2028	89	mensualidad	693,07 €	597,60 €
01.01.2029	90	mensualidad	693,07 €	596,61 €
01.02.2029	91	mensualidad	693,07 €	595,61 €
01.03.2029	92	mensualidad	693,07 €	594,62 €

01.04.2029	93	mensualidad	693,07 €	593,63 €
01.05.2029	94	mensualidad	693,07 €	592,64 €
01.06.2029	95	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.277,98 €
01.06.2029	95	mensualidad	693,07 €	591,66 €
01.07.2029	96	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	234,37 €
01.07.2029	96	mensualidad	693,07 €	590,67 €
01.08.2029	97	mensualidad	693,07 €	589,69 €
01.09.2029	98	mensualidad	693,07 €	588,71 €
01.10.2029	99	mensualidad	693,07 €	587,73 €
01.11.2029	100	mensualidad	693,07 €	586,75 €
01.12.2029	101	mensualidad	693,07 €	585,78 €
01.01.2030	102	mensualidad	693,07 €	584,80 €
01.02.2030	103	mensualidad	693,07 €	583,83 €
01.03.2030	104	mensualidad	693,07 €	582,86 €
01.04.2030	105	mensualidad	693,07 €	581,89 €
01.05.2030	106	mensualidad	693,07 €	580,92 €
01.06.2030	107	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.252,70 €
01.06.2030	107	mensualidad	693,07 €	579,95 €
01.07.2030	108	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	229,73 €
01.07.2030	108	mensualidad	693,07 €	578,99 €
01.08.2030	109	mensualidad	693,07 €	578,02 €
01.09.2030	110	mensualidad	693,07 €	577,06 €
01.10.2030	111	mensualidad	693,07 €	576,10 €
01.11.2030	112	mensualidad	693,07 €	575,14 €
01.12.2030	113	mensualidad	693,07 €	574,19 €
01.01.2031	114	mensualidad	693,07 €	573,23 €
01.02.2031	115	mensualidad	693,07 €	572,28 €
01.03.2031	116	mensualidad	693,07 €	571,33 €
01.04.2031	117	mensualidad	693,07 €	570,37 €
01.05.2031	118	mensualidad	693,07 €	569,43 €
01.06.2031	119	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.227,91 €
01.06.2031	119	mensualidad	693,07 €	568,48 €
01.07.2031	120	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	225,19 €
01.07.2031	120	mensualidad	693,07 €	567,53 €
01.08.2031	121	mensualidad	693,07 €	566,59 €
01.09.2031	122	mensualidad	693,07 €	565,65 €
01.10.2031	123	mensualidad	693,07 €	564,70 €
01.11.2031	124	mensualidad	693,07 €	563,76 €

01.12.2031	125	mensualidad	693,07 €	562,83 €
01.01.2032	126	mensualidad	693,07 €	561,89 €
01.02.2032	127	mensualidad	693,07 €	560,95 €
01.03.2032	128	mensualidad	693,07 €	560,02 €
01.04.2032	129	mensualidad	693,07 €	559,09 €
01.05.2032	130	mensualidad	693,07 €	558,16 €
01.06.2032	131	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.203,62 €
01.06.2032	131	mensualidad	693,07 €	557,23 €
01.07.2032	132	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	220,73 €
01.07.2032	132	mensualidad	693,07 €	556,30 €
01.08.2032	133	mensualidad	693,07 €	555,38 €
01.09.2032	134	mensualidad	693,07 €	554,45 €
01.10.2032	135	mensualidad	693,07 €	553,53 €
01.11.2032	136	mensualidad	693,07 €	552,61 €
01.12.2032	137	mensualidad	693,07 €	551,69 €
01.01.2033	138	mensualidad	693,07 €	550,77 €
01.02.2033	139	mensualidad	693,07 €	549,86 €
01.03.2033	140	mensualidad	693,07 €	548,94 €
01.04.2033	141	mensualidad	693,07 €	548,03 €
01.05.2033	142	mensualidad	693,07 €	547,12 €
01.06.2033	143	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.179,80 €
01.06.2033	143	mensualidad	693,07 €	546,21 €
01.07.2033	144	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	216,37 €
01.07.2033	144	mensualidad	693,07 €	545,30 €
01.08.2033	145	mensualidad	693,07 €	544,39 €
01.09.2033	146	mensualidad	693,07 €	543,48 €
01.10.2033	147	mensualidad	693,07 €	542,58 €
01.11.2033	148	mensualidad	693,07 €	541,68 €
01.12.2033	149	mensualidad	693,07 €	540,78 €
01.01.2034	150	mensualidad	693,07 €	539,88 €
01.02.2034	151	mensualidad	693,07 €	538,98 €
01.03.2034	152	mensualidad	693,07 €	538,08 €
01.04.2034	153	mensualidad	693,07 €	537,19 €
01.05.2034	154	mensualidad	693,07 €	536,29 €
01.06.2034	155	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.156,46 €
01.06.2034	155	mensualidad	693,07 €	535,40 €
01.07.2034	156	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	212,09 €
01.07.2034	156	mensualidad	693,07 €	534,51 €

01.08.2034	157	mensualidad	693,07 €	533,62 €
01.09.2034	158	mensualidad	693,07 €	532,73 €
01.10.2034	159	mensualidad	693,07 €	531,84 €
01.11.2034	160	mensualidad	693,07 €	530,96 €
01.12.2034	161	mensualidad	693,07 €	530,08 €
01.01.2035	162	mensualidad	693,07 €	529,19 €
01.02.2035	163	mensualidad	693,07 €	528,31 €
01.03.2035	164	mensualidad	693,07 €	527,43 €
01.04.2035	165	mensualidad	693,07 €	526,56 €
01.05.2035	166	mensualidad	693,07 €	525,68 €
01.06.2035	167	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.133,58 €
01.06.2035	167	mensualidad	693,07 €	524,81 €
01.07.2035	168	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	207,89 €
01.07.2035	168	mensualidad	693,07 €	523,93 €
01.08.2035	169	mensualidad	693,07 €	523,06 €
01.09.2035	170	mensualidad	693,07 €	522,19 €
01.10.2035	171	mensualidad	693,07 €	521,32 €
01.11.2035	172	mensualidad	693,07 €	520,45 €
01.12.2035	173	mensualidad	693,07 €	519,59 €
01.01.2036	174	mensualidad	693,07 €	518,72 €
01.02.2036	175	mensualidad	693,07 €	517,86 €
01.03.2036	176	mensualidad	693,07 €	517,00 €
01.04.2036	177	mensualidad	693,07 €	516,14 €
01.05.2036	178	mensualidad	693,07 €	515,28 €
01.06.2036	179	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.111,15 €
01.06.2036	179	mensualidad	693,07 €	514,42 €
01.07.2036	180	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	203,78 €
01.07.2036	180	mensualidad	693,07 €	513,57 €
01.08.2036	181	mensualidad	693,07 €	512,71 €
01.09.2036	182	mensualidad	693,07 €	511,86 €
01.10.2036	183	mensualidad	693,07 €	511,01 €
01.11.2036	184	mensualidad	693,07 €	510,16 €
01.12.2036	185	mensualidad	693,07 €	509,31 €
01.01.2037	186	mensualidad	693,07 €	508,46 €
01.02.2037	187	mensualidad	693,07 €	507,62 €
01.03.2037	188	mensualidad	693,07 €	506,77 €
01.04.2037	189	mensualidad	693,07 €	505,93 €
01.05.2037	190	mensualidad	693,07 €	505,09 €
01.06.2037	191		- 1.497,03 €	- 1.089,17 €

		deducción I.R.P.F (máx. 18%)		
01.06.2037	191	mensualidad	693,07 €	504,25 €
01.07.2037	192	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	199,74 €
01.07.2037	192	mensualidad	693,07 €	503,41 €
01.08.2037	193	mensualidad	693,07 €	502,57 €
01.09.2037	194	mensualidad	693,07 €	501,73 €
01.10.2037	195	mensualidad	693,07 €	500,90 €
01.11.2037	196	mensualidad	693,07 €	500,06 €
01.12.2037	197	mensualidad	693,07 €	499,23 €
01.01.2038	198	mensualidad	693,07 €	498,40 €
01.02.2038	199	mensualidad	693,07 €	497,57 €
01.03.2038	200	mensualidad	693,07 €	496,74 €
01.04.2038	201	mensualidad	693,07 €	495,92 €
01.05.2038	202	mensualidad	693,07 €	495,09 €
01.06.2038	203	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.067,62 €
01.06.2038	203	mensualidad	693,07 €	494,27 €
01.07.2038	204	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	195,79 €
01.07.2038	204	mensualidad	693,07 €	493,45 €
01.08.2038	205	mensualidad	693,07 €	492,63 €
01.09.2038	206	mensualidad	693,07 €	491,81 €
01.10.2038	207	mensualidad	693,07 €	490,99 €
01.11.2038	208	mensualidad	693,07 €	490,17 €
01.12.2038	209	mensualidad	693,07 €	489,35 €
01.01.2039	210	mensualidad	693,07 €	488,54 €
01.02.2039	211	mensualidad	693,07 €	487,73 €
01.03.2039	212	mensualidad	693,07 €	486,92 €
01.04.2039	213	mensualidad	693,07 €	486,11 €
01.05.2039	214	mensualidad	693,07 €	485,30 €
01.06.2039	215	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.046,50 €
01.06.2039	215	mensualidad	693,07 €	484,49 €
01.07.2039	216	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	191,92 €
01.07.2039	216	mensualidad	693,07 €	483,68 €
01.08.2039	217	mensualidad	693,07 €	482,88 €
01.09.2039	218	mensualidad	693,07 €	482,08 €
01.10.2039	219	mensualidad	693,07 €	481,27 €
01.11.2039	220	mensualidad	693,07 €	480,47 €
01.12.2039	221	mensualidad	693,07 €	479,67 €
01.01.2040	222	mensualidad	693,07 €	478,87 €

01.02.2040	223	mensualidad	693,07 €	478,08 €
01.03.2040	224	mensualidad	693,07 €	477,28 €
01.04.2040	225	mensualidad	693,07 €	476,49 €
01.05.2040	226	mensualidad	693,07 €	475,70 €
01.06.2040	227	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.025,79 €
01.06.2040	227	mensualidad	693,07 €	474,90 €
01.07.2040	228	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	188,12 €
01.07.2040	228	mensualidad	693,07 €	474,11 €
01.08.2040	229	mensualidad	693,07 €	473,32 €
01.09.2040	230	mensualidad	693,07 €	472,54 €
01.10.2040	231	mensualidad	693,07 €	471,75 €
01.11.2040	232	mensualidad	693,07 €	470,97 €
01.12.2040	233	mensualidad	693,07 €	470,18 €
01.01.2041	234	mensualidad	693,07 €	469,40 €
01.02.2041	235	mensualidad	693,07 €	468,62 €
01.03.2041	236	mensualidad	693,07 €	467,84 €
01.04.2041	237	mensualidad	693,07 €	467,06 €
01.05.2041	238	mensualidad	693,07 €	466,28 €
01.06.2041	239	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 1.005,50 €
01.06.2041	239	mensualidad	693,07 €	465,51 €
01.07.2041	240	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	184,40 €
01.07.2041	240	mensualidad	693,07 €	464,73 €
01.08.2041	241	mensualidad	693,07 €	463,96 €
01.09.2041	242	mensualidad	693,07 €	463,19 €
01.10.2041	243	mensualidad	693,07 €	462,42 €
01.11.2041	244	mensualidad	693,07 €	461,65 €
01.12.2041	245	mensualidad	693,07 €	460,88 €
01.01.2042	246	mensualidad	693,07 €	460,11 €
01.02.2042	247	mensualidad	693,07 €	459,35 €
01.03.2042	248	mensualidad	693,07 €	458,58 €
01.04.2042	249	mensualidad	693,07 €	457,82 €
01.05.2042	250	mensualidad	693,07 €	457,06 €
01.06.2042	251	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 985,60 €
01.06.2042	251	mensualidad	693,07 €	456,30 €
01.07.2042	252	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	180,75 €
01.07.2042	252	mensualidad	693,07 €	455,54 €
01.08.2042	253	mensualidad	693,07 €	454,78 €
01.09.2042	254	mensualidad	693,07 €	454,02 €

01.10.2042	255	mensualidad	693,07 €	453,27 €
01.11.2042	256	mensualidad	693,07 €	452,51 €
01.12.2042	257	mensualidad	693,07 €	451,76 €
01.01.2043	258	mensualidad	693,07 €	451,01 €
01.02.2043	259	mensualidad	693,07 €	450,26 €
01.03.2043	260	mensualidad	693,07 €	449,51 €
01.04.2043	261	mensualidad	693,07 €	448,76 €
01.05.2043	262	mensualidad	693,07 €	448,02 €
01.06.2043	263	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 966,10 €
01.06.2043	263	mensualidad	693,07 €	447,27 €
01.07.2043	264	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	177,17 €
01.07.2043	264	mensualidad	693,07 €	446,53 €
01.08.2043	265	mensualidad	693,07 €	445,78 €
01.09.2043	266	mensualidad	693,07 €	445,04 €
01.10.2043	267	mensualidad	693,07 €	444,30 €
01.11.2043	268	mensualidad	693,07 €	443,56 €
01.12.2043	269	mensualidad	693,07 €	442,82 €
01.01.2044	270	mensualidad	693,07 €	442,09 €
01.02.2044	271	mensualidad	693,07 €	441,35 €
01.03.2044	272	mensualidad	693,07 €	440,62 €
01.04.2044	273	mensualidad	693,07 €	439,88 €
01.05.2044	274	mensualidad	693,07 €	439,15 €
01.06.2044	275	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 946,99 €
01.06.2044	275	mensualidad	693,07 €	438,42 €
01.07.2044	276	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	173,67 €
01.07.2044	276	mensualidad	693,07 €	437,69 €
01.08.2044	277	mensualidad	693,07 €	436,96 €
01.09.2044	278	mensualidad	693,07 €	436,24 €
01.10.2044	289	mensualidad	693,07 €	428,32 €
01.11.2044	280	mensualidad	693,07 €	434,79 €
01.12.2044	281	mensualidad	693,07 €	434,06 €
01.01.2045	282	mensualidad	693,07 €	433,34 €
01.02.2045	283	mensualidad	693,07 €	432,62 €
01.03.2045	284	mensualidad	693,07 €	431,90 €
01.04.2045	285	mensualidad	693,07 €	431,18 €
01.05.2045	286	mensualidad	693,07 €	430,46 €
01.06.2045	287	deducción I.R.P.F (máx. 18%)	- 1.497,03 €	- 928,25 €

01.06.2045	287	mensualidad	693,07 €	429,75 €
01.07.2045	288	seguro de hogar, gasto anual	275,00 €	170,23 €
01.07.2045	288	mensualidad	693,07 €	429,03 €
01.08.2045	289	mensualidad	693,07 €	428,32 €
01.09.2045	290	mensualidad	693,07 €	427,61 €
01.10.2045	291	mensualidad	693,07 €	426,89 €
01.11.2045	292	mensualidad	693,07 €	426,18 €
01.12.2045	293	mensualidad	693,07 €	425,47 €
01.01.2046	294	mensualidad	693,07 €	424,77 €

01.02.2046	295	mensualidad	693,07 €	424,06 €
01.03.2046	296	mensualidad	693,07 €	423,35 €
01.04.2046	297	mensualidad	693,07 €	422,65 €
01.05.2046	298	mensualidad	693,07 €	421,95 €
01.06.2046	299	deducción I.R.P.F. (máx. 18%)	- 76,30 €	- 46,37 €
01.06.2046	299	mensualidad	693,07 €	421,24 €
01.07.2046	300	mensualidad	693,75 €	420,96 €

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se calculará el coste actual del caso práctico B haciendo la valoración en t=0 (01/07/2019).

$$C.A.B = 45101,70 + 36002,92 * (1+i_{12})^{-1} + 660,72*(1+i_{12})^{-2} + 35.883,20*(1+i_{12})^{-3} + 658,52*(1+i_{12})^{-4} + 47.466,05 *(1+i_{12})^{-5} + 656,33 *(1+i_{12})^{-6} + 655,24*(1+i_{12})^{-7} + 654,15*(1+i_{12})^{-8} + 653,06*(1+i_{12})^{-9} + 651,97*(1+i_{12})^{-10} + (-1502,23)*(1+i_{12})^{-11} + \dots + 420,96*(1+i_{12})^{-300}$$

Ilustración 10. Cuadro ingresos y gastos caso B junto con el desglose de los costes actuales constantes a diferentes tipos de interés

Fecha	Me- ses	Concepto	Importe	Importes constantes 2%	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 0 %)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 1% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 2% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 3% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 4% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 5% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 6% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 7% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 8% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 9% nominal)	coste actual t=0 (tipo de interés de valoración 10% nominal)
01.07.2021	0	ITP + resto importe para pagar la casa	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €
01.07.2021	0	Gastos notaría (compra)	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €	750,00 €
01.07.2021	0	Gastos registro (compra)	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €
01.07.2021	0	Gastos gestoría (compra)	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €	326,70 €
01.07.2021	0	Comisión apertura (hipoteca)	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €	550,00 €
...
01.05.2046	298	mensualidad	693,07 €	421,95 €	421,95 €	329,19 €	256,88 €	200,50 €	156,52 €	122,22 €	95,45 €	74,56 €	58,25 €	45,52 €	35,58 €
01.06.2046	299	deducción I.R.P.F. (máx. 18%)	- 76,30 €	- 46,37 €	- 46,37 €	- 36,15 €	- 28,19 €	- 21,98 €	- 17,15 €	- 13,38 €	- 10,44 €	- 8,15 €	- 6,36 €	- 4,97 €	- 3,88 €
01.06.2046	299	mensualidad	693,07 €	421,24 €	421,24 €	328,37 €	256,03 €	199,67 €	155,74 €	121,51 €	94,82 €	74,00 €	57,77 €	45,11 €	35,23 €
01.07.2046	300	mensualidad	693,75 €	420,96 €	420,96 €	327,87 €	255,43 €	199,03 €	155,12 €	120,92 €	94,28 €	73,52 €	57,35 €	44,74 €	34,91 €
Coste actual vivienda segunda mano y reforma (en €)					302.482,94	287.245,48	274.183,38	262.936,47	253.208,67	244.756,02	237.377,10	230.905,16	225.201,88	220.152,19	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos.

Como en este segundo caso B, se empieza a hacer frente a los gastos el 01.07.2021, 28 meses después que el caso A (01/03/2019), se ha llevado el coste factual calculado a 01.07.2021 a 01.03.2019 para poder comparar los resultados. En la tabla 16 vienen expuestos los valores obtenidos.

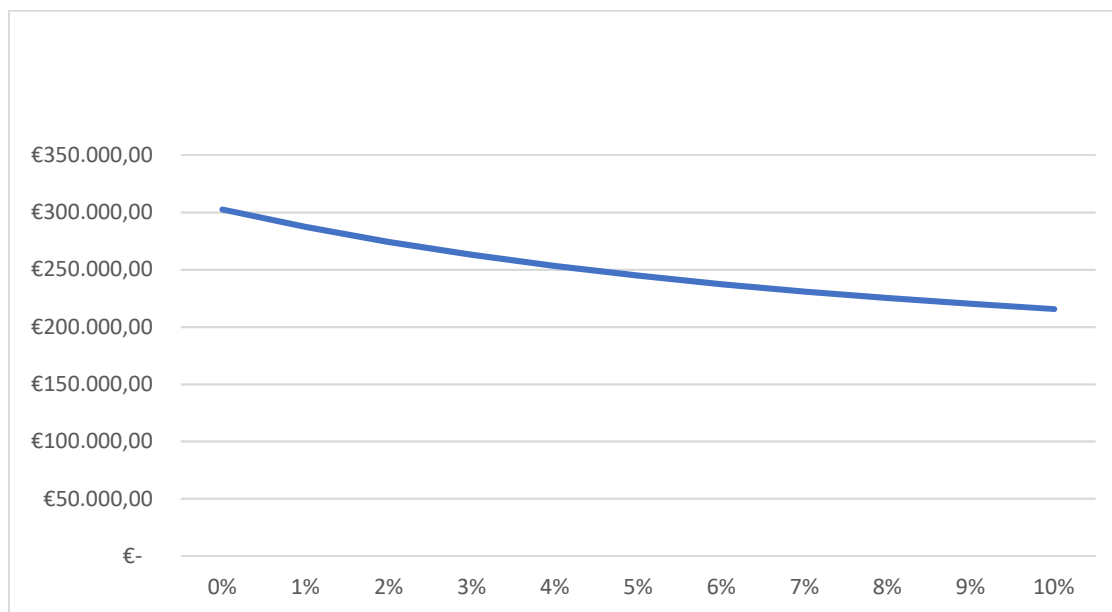
Tabla 16. Coste actual constante de los gastos compra vivienda segunda mano ajustada a la fecha 01/03/2019.

TIN	C.A. (B) 01/07/2019	C.A. (B) 01/03/2019
0%	302.482,94€	302.482,94€
1%	287.245,48€	280.623,40€
2%	274.183,38€	261.692,29€
3%	262.936,47€	245.181,76€
4%	253.208,67€	230.681,00€
5%	244.756,02€	217.856,72€
6%	237.377,10€	206.437,74€
7%	230.905,16€	196.202,70€
8%	225.201,88€	186.970,35€
9%	220.152,19€	178.591,78€
10%	215.660,13€	170.944,21€

Fuente: elaboración propia en base a los datos obtenidos.

Al igual que en el caso A, se añade la gráfica para completar los datos. Se visualizan las bajadas del coste actual con los cambios de tipo de interés valorados. Cuanto mayor es el tipo de valoración, menor es el coste actual.

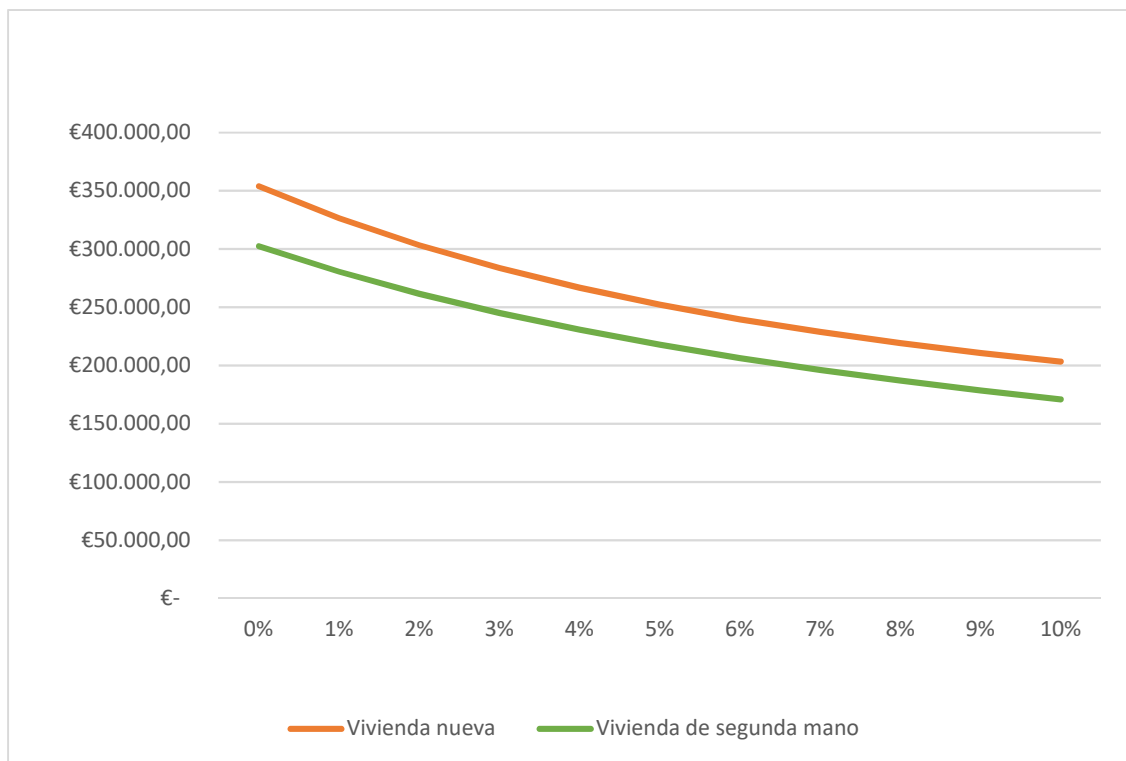
Figura 21. Costes actuales en función del interés aplicado.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenidos.

Por último, se va a realizar el análisis gráfico completo, contrastando las 2 curvas de coste actual.

Figura 22. Análisis sensibilidad coste actual



Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenido

Como se puede observar, a cualquier tipo de valoración, la opción más conveniente sería la de optar por comprar una vivienda de segunda mano, ya que su curva se sitúa por debajo de la del coste actual de la vivienda nueva. Es decir, hemos hecho el contraste y no surgen puntos de corte dentro del intervalo de tipos introducidos en la valoración. Es por ello que el análisis de sensibilidad nos da una respuesta en concreto, y es que se inclina por la compra de vivienda de segunda mano y reforma de la misma.

En la tabla 17 se pueden observar las diferencias actuales entre los dos costes.

Tabla 17. Cuadro completo de los costes actuales obtenidos.

	CASO A	CASO B	DIFERENCIAS ENTRE COSTES ACTUALES
tipos de valoración	coste actual 1/03/19	coste actual 1/03/19	01/03/2019
	(A)	(B)	(A)- (B)
0%	353.955,14 €	302.482,94 €	51.472,21 €
1%	326.551,52 €	280.623,40 €	45.928,12 €
2%	303.367,30 €	261.692,29 €	41.675,02 €
3%	283.646,14 €	245.181,76 €	38.464,38 €
4%	266.777,51 €	230.681,00 €	36.096,51 €
5%	252.267,33 €	217.856,72 €	34.410,61 €
6%	239.714,63 €	206.437,74 €	33.276,89 €
7%	228.793,07 €	196.202,70 €	32.590,38 €
8%	219.236,32 €	186.970,35 €	32.265,96 €
9%	210.826,28 €	178.591,78 €	32.234,49 €
10%	203.383,85 €	170.944,21	32.439,65 €

Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenidos.

En vista de los resultados, podemos confirmar que el coste actual de comprar la vivienda de segunda mano y reformarla es menor que el coste actual de comprar una vivienda nueva, y eso se mantiene independientemente del tipo de interés al que hagamos esta valoración.

Esta conclusión obtenida no es general ya que está condicionada al precio de vivienda nueva y de segunda mano. A pesar de que en este caso práctico salga mejor la opción de compra de vivienda de segunda mano y su reforma, no significa que siempre se mantenga esta línea. Habría que estudiar cada caso que se diese específicamente.

7.CONCLUSIONES.

El objetivo de este trabajo era estudiar las diferentes formas que se utilizan para adquirir una vivienda, lo que nos ha abierto un campo de análisis amplio y nos ha dado una serie de conclusiones que resumiremos en este apartado.

Tras estudiar el mercado actual de la vivienda, nos damos cuenta de que ha sufrido cambios en los últimos años y que parte de estos cambios derivan de la crisis sufrida en España tras el boom inmobiliario.

La situación descrita favoreció el régimen del alquiler, que pasó de representar un 9,6% en el año 2001 a representar un 17,8% en el año 2018. Hubo una creciente demanda en los últimos años, la cual se dio, en parte, por la inestabilidad de la situación financiera y laboral, y por las exigencias que ponían

las entidades financieras a la hora de conceder préstamos hipotecarios para poder comprar una vivienda. Y además se le añadió que, tras la burbuja inmobiliaria hubo una caída de precios en el mercado del alquiler, y los precios del alquiler eran relativamente más bajos, lo que supuso una alternativa para aquellos que no podían hacer frente a la compra de una vivienda. Pero a pesar del incremento que se ha dado en la opción de vivienda en régimen de alquiler en España, cabe remarcar que la compra de vivienda, es sin duda alguna, la opción elegida por excelencia entre los españoles, que en 2018 suponía un 79,1% de vivienda en propiedad.

Además, tal y como se ha podido ver en el análisis de las hipotecas concedidas, tanto para vivienda nueva como para vivienda de segunda mano, estas han crecido en los últimos años, debido a las características actuales, con precios de venta más ajustados y condiciones de hipotecas con tipos de interés asequibles. Aunque la tendencia en los últimos años es la compra de vivienda de segunda mano.

Tras muchos años sin variaciones en la elección de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, se debe destacar que estos han sufrido cambios. Hasta hace unos años, podríamos decir que hasta el año 2012 concretamente, los préstamos hipotecarios que se concedían, por norma general, eran a tipos de interés variable (en un 97.1% de media), pero a partir de ese año es cuando se empieza a apreciar el aumento, eso sí, muy escaso, en los préstamos hipotecarios concedidos a tipos de interés fijo. En los últimos años se van apreciando aumentos más considerables, tanto que en el año 2017 los préstamos hipotecarios concedidos a un tipo de interés fijo casi llegan a rozar el 40%. Un dato a destacar ya que como se ha comentado anteriormente, no era lo habitual. Tras la crisis como decimos, el tipo de interés fijo ha llegado a ser una buena opción y, sobre todo, por la seguridad que aporta el pago de una cuota constante en la hipoteca.

Por lo que concierne a la autopromoción también tenemos que destacar su alto porcentaje ya que tras la crisis ha vuelto a resurgir con un dato llamativo, que ronda el 50% en España.

Centrándonos en el caso práctico, nos hemos decantado por estudiar la opción de la compra de vivienda, que es la opción preferida en nuestro mercado. Hemos presentado el estudio tanto de la compra de vivienda nueva mediante autopromoción cooperativista, como de la vivienda de segunda mano y su reforma, y hemos calculado el coste actual de ambas opciones, teniendo en cuenta todos los gastos, los ahorros fiscales y las partidas vinculadas que surgen. Nos hemos decantado por una hipoteca a tipo de interés fijo y el método de amortización constante (sistema francés).

El estudio que se ha realizado es real cogiendo una vivienda de autopromoción de Irún y otra de segunda mano cercana a la anterior, estudiando todos los gastos y teniendo en cuenta el tratamiento fiscal en Gipuzkoa, que es donde se encuentran ambas viviendas.

Podemos destacar que concretamente en este estudio, tal y como se ha comentado anteriormente, la opción más viable obtenida sería la de la compra de vivienda de segunda mano y su reforma. Ya que los costes de vivienda de

segunda mano con su reforma integral se sitúan por debajo de los costes de una vivienda nueva en autopromoción mediante cooperativa.

No debemos olvidar que este es un caso específico y que no todas las comparativas entre una compra de vivienda nueva en autopromoción cooperativista y una compra de vivienda de segunda mano junto con su reforma darán los mismos resultados. Todo dependerá de los precios de ambas. En nuestro caso, no han surgido puntos de corte en el estudio gráfico realizado y dentro del intervalo de tipos introducidos en la valoración, por lo que no se plantean fronteras en el orden de selección obtenido.

En cuanto a mi valoración personal, he aprendido a organizarme y sacar el trabajo adelante de la mejor manera posible. Además, he podido desarrollar el proceso de búsqueda de vivienda y búsqueda de información referente a las hipotecas y pienso que me puede ser útil de cara a futuro. Aunque me he dado cuenta de la dificultad que tiene el conseguir los datos que se necesitan para hacer la valoración del estudio.

Por último, subrayar que este trabajo ha merecido la pena, ya que he aprendido y he podido poner en práctica algunos de los conocimientos adquiridos a lo largo de los años del Grado y me ha hecho madurar y acercarme a una realidad “la vivienda”, un tema complejo en la toma de decisiones.

8.REFERENCIAS

Otros documentos e Informes

Clavell Ronco, I. (2016). *Manual de Régimen Fiscal de la Empresa*.

Oruezabal Labayen, M.C. (2014). *Manual de Matemáticas financieras*.

Páginas web consultadas

Consejo Económico y social. (16 de marzo de 2016). Informe El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida. Recuperado de <http://www.ces.es/documents/10180/3557409/Inf0216.pdf>

Corral, P. (17 de julio de 2017). El porcentaje de españoles que apuesta por el alquiler de vivienda se acerca al de los partidarios de comprar. *El Mundo*. Recuperado de <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/07/17/596c7e1c468aeb56218b4634.html>

El país. (9 de abril de 2013) El 83% de los españoles es dueño de su vivienda, solo por detrás de Eslovaquia. Recuperado de http://economia.elpais.com/economia/2013/04/09/actualidad/1365521915_116550.html

Expansión. (25 de julio de 2018). El 29% de los compradores de vivienda apostó por la obra nueva. Recuperado de <http://www.expansion.com/economia/2018/07/25/5b58576fca4741ec4a8b459f.html>

Ferluga, F. (10 de marzo de 2018). Si quieres tener tu casa, ¿mejor comprarla nueva, de segunda mano, o construirla desde cero? *El País*. Recuperado

de
https://elpais.com/economia/2018/03/06/actualidad/1520333416_268236.html

Fotocasa. (28 de enero de 2017). El precio de la vivienda en alquiler en España. Recuperado de <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/el-precio-vivienda-alquiler-espana>

Fotocasa. (noviembre 2017). *Experiencia* de compra y venta de vivienda en el último año. Recuperado de <http://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2017/11/Estudio-Experiencia-de-compra-y-venta-de-vivienda-en-el-%C3%BAultimo-a%C3%B1o.pdf>

Fotocasa. (22 de junio de 2016). Los españoles y su relación con la vivienda. *Fotocasa prensa*. Recuperado de <http://prensa.fotocasa.es/los-espanoles-y-su-relacion-con-la-vivienda-en-2015/>

Fotocasa. (22 de mayo de 2017). Radiografía del mercado de la vivienda 2016-17. Recuperado de <http://www.fotocasa.es/blog/destacados/mercado-de-la-vivienda-2017>

Fotocasa. (mayo de 2018). Radiografía del mercado de la vivienda 2017-2018. Recuperado de <https://research.fotocasa.es/wp-content/uploads/2018/05/Radiograf%C3%ADa-mercado-de-a-vivienda2017-2018.pdf>

Fotocasa. (12 de Julio de 2016). ¿Quién alquila vivienda en España? Recuperado de <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/quien-alquila-vivienda-espana>

Gaya, A. (12 de febrero de 2016). ¿Cuántos españoles y europeos viven de alquiler? *Api noticias*. Recuperado de <http://www.api.cat/noticias/cuantos-espanoles-y-europeos-viven-de-alquiler/>

Gómez Serranillos, M.J. (12 de enero de 2018) ¿El último peldaño hacia la consolidación de la actividad inmobiliaria? *El Mundo*. Recuperado de <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2018/01/12/5a575c1a468aebfd498b45f9.html>

González, L. (29 de abril de 2016). ¿Qué es la pignoración en un préstamo personal? Diferencias con otros préstamos. *Rankia*. Recuperado de <https://www.rankia.com/blog/mejores-creditos-y-prestamos/3184015-que-pignoracion-prestamo-personal-diferencias-otros-prestamos>

Idealista. (14 de abril de 2014). La autopromoción de vivienda supone ya el 59% de toda la producción de obra nueva. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2014/04/14/727541-la-autopromocion-de-vivienda-supone-ya-el-59-de-toda-la-produccion-de-obra-nueva>

Idealista. (2 de marzo de 2018). La obra nueva cierra 2017 con más de 80.000 visados de construcción. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/03/01/764560-la-obra-nueva-cierra-2017-con-mas-de-80-000-visados-de-construccion>

Instituto Nacional de Estadística. (2 de abril de 2019). Encuesta continua de Hogares. Recuperado de http://www.ine.es/prensa/ech_2018.pdf

Jiménez, F. (14 de noviembre de 2018). ¿Cómo quedarán los impuestos y gastos hipotecarios con la nueva ley que tramita el Congreso? *El Economista*. Recuperado de <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/9515884/11/18/Como-quedaran-los-impuestos-y-gastos-hipotecarios-con-la-nueva-ley-hipotecaria.html>

La región. (25 de enero de 2018). La autopromoción de la vivienda, una alternativa que recupera su actividad. Recuperado de <http://www.laregion.es/articulo/euro/autopromocion-vivienda-alternativa-recupera-actividad/20180125121758764659.html>

M. ANDREU, A. (20 de mayo de 2017). Compra aplazada de inmuebles, una opción interesante. Servicios fincas. Recuperado de <https://www.serviciosfincas.com/es/blog/compra-aplazada-de-inmuebles-una-opcion-interesante>

Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. (junio 2019). Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2018. Recuperado de <http://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW062>

Montero, D. (31 de agosto de 2012). ¿Cómo cuenta el INE las casas vacías? *Idealista*. Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2012/08/31/505887-como-cuenta-el-ine-las-casas-vacias>

Oficemen. (s.f.) El consumo de cemento se desacelera al 8% en 2018 por la paralización de la obra pública. Recuperado de <https://www.oficemen.com/consumo-cemento-se-desacelera-al-8-2018-la-paralizacion-la-obra-publica/>

Oregui, P. (31 de enero de 2015). El alquiler gana terreno a la propiedad. *El País*. Recuperado de http://economia.elpais.com/economia/2015/01/30/vivienda/1422615764_688004.html

Salido Cobo, J. (17 de julio de 2017). El alquiler de viviendas, en estado de "boom". *El Mundo*. Recuperado de <http://www.elmundo.es/economia/2017/07/17/59689b94e2704e64078b45c2.html>

Libros

Amat, O. (2005). *Análisis de Estados Financieros*. España: Gestión 2000.

Pérez, J. y Calvo, J. (2006): *Instrumentos Financieros*. España: Pirámide.

Llueca, J. (2015). *Guía emocional del autopromotor. Información privilegiada para hacerse una casa*. España: Catarata.

Tabla 18. Referencias web

TÓPICO	URL
Boletín Oficial del Estado	https://www.boe.es
El mundo	https://www.elmundo.es
Eustat	http://www.eustat.com
Expansión	https://www.expansion.com
Fotocasa	https://www.fotocasa.es
Idealista	https://www.idealista.com/
Instituto Nacional de Estadística	https://www.ine.es/

Fuente: elaboración propia.

9. ANEXOS

Anexo 1: Hipoteca con entidad Caja Laboral, vivienda nueva

LABORAL kutxa	PROPUESTA DE PRÉSTAMO/CRÉDITO	Página: 1/3
-------------------------	--------------------------------------	----------------

Solicitante

Nombre/Razón social	NIF/CIF	Tfno:	Email
MARIA GASPAR VICENTE	44571482-N	-	

Oferta

Destino: Vivienda

	Oferta	Oferta	Oferta
Importe a financiar	220.000,00		
Plazo	300 meses		
Sistema amortización	Cuota constante		
Periodicidad cuota/capital	Mensual		
Tipo fijo	2,250%		
Comisión apertura	0,250% 500,00 mínimo		
Comisión amortización	0,000%		
Comisión cancelación	0,500%		
Compensación por riesgo de interés	2,500%		
	Cuota		
	959,49		

TAE 2,865%

Vinculación

COFVL.DOT

Las condiciones contenidas en esta oferta estarán sujetas a la aprobación definitiva de la operación según los criterios habituales de riesgo de LABORAL KUTXA, una vez aportada la documentación requerida. Las condiciones definitivas podrán diferir de las indicadas en el presente documento en función de los criterios antedichos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos personales aportados serán incorporados en un fichero titularidad de CAJA LABORAL POPULAR COOP. DE CRÉDITO.

El solicitante autoriza expresamente a LABORAL KUTXA para que los datos personales señalados sean tratados automatizadamente.

La recogida de estos datos personales tiene por finalidad que LABORAL KUTXA pueda gestionar de manera adecuada tanto el documento de información previa legalmente exigida, como la oferta comercial, correspondientes al préstamo o crédito.

Los datos personales solicitados en estos formularios son los imprescindibles y, por lo tanto, necesarios para la finalidad perseguida.

Asimismo queda informado de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, mediante escrito dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CAJA LABORAL POPULAR COOP. DE CRÉDITO en la dirección siguiente: Paseo José María Arizmendiarieta s/n, 20500 Mondragón (Guipuzcoa).

Documentación a aportar

Datos de los titulares

- o DNI
- o Declaración de la renta (IRPF)
- o Tres últimas nóminas

Datos de los avalistas

- o DNI
- o Declaración de la renta (IRPF)
- o Relación escrita de bienes

Datos de la vivienda

- o Contrato privado de compraventa
- o Fotocopia de las escrituras de la vivienda
- o Último recibo de contribución (I.B.I.)
- o Certificado del administrador de estar al corriente en los pagos a la comunidad
- o Datos de la agencia inmobiliaria (en caso de que haya)

Contacto en LABORAL KUTXA

Gestor	CAROLINA PARDO OLEA	Oficina:	
Teléfono:	943596841	E-mail	carolina.pardo@laboralkutxa.com

NOS COMPROMETEMOS CONTIGO

- Respondemos a tu solicitud de Préstamo Hipotecario en menos de 7 días
- Te facilitamos asesoramiento objetivo en hipotecas, para que puedas entender todo lo que implican a nivel financiero, legal y fiscal.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - Ficha de Información Personalizada

Las informaciones resaltadas son especialmente relevantes.

1.-IDENTIDAD Y DETALLES PRESTAMISTA Y SOLICITANTE

PRESTAMISTA	SOLICITANTE
Caja Laboral Popular Coop. de Crédito Paseo José M ^a Arizmendiarieta, s/n 20500 Arrasate - Mondragón (Gipuzkoa) F-75076935 www.cajalaboral.es Tfno: 901-333-444 Autoridad de Supervisión: Banco de España www.bde.es	.MARIA GASPAR VICENTE . .44571482-N .

2.- CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

Importe: 220.000,00 . Moneda: Euros	Plazo: 300 meses.	Tipo de PRÉSTAMO: Francés de cuota constante: La devolución del capital prestado y de los correspondientes intereses se efectuará mediante el pago de cuotas calculadas por el sistema francés, comprensivas de cuotas de amortización creciente y de los intereses devengados en cada período.
--	-------------------	---

Clase de tipo de interés aplicable:

Tipo de interés fijo durante toda la vida del PRÉSTAMO al 2,660 %.

Importe total a reembolsar:

El importe total a reembolsar asciende a 306.905,82 €. El mismo está compuesto por:

- o Principal o capital del PRÉSTAMO: 220.000,00 €.
- o Intereses totales del PRÉSTAMO: 80.415,47 €.
- o Comisión de apertura: 550,00 €.
- o Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: 0,00 €.
- o Gastos de Tasación(*): 365,42 €.
- o Gastos gestoría(*): 142,18 €.
- o Gastos Registro(*): 0,00 €.
- o Prima seguro de hogar (**): 5.432,75 €.

(*) Estos importes están sujetos a posibles variaciones por cambios en normativa fiscal, en los aranceles registrales y en las tarifas de las empresas encargadas de realizar los servicios citados.

(**) Prima de seguro de hogar calculado para una vivienda de 90 metros cuadrados construidos, con un contenido asegurado de 28.350 euros. La prima puede variar cada año.

Importe máximo de PRÉSTAMO disponible en relación con el valor del bien inmueble: 80,000 %.

Garantía: Hipotecaria

3.- TIPO DE INTERÉS

Cód. CANDIGH1000.docx

Fecha edición: 09/04/2019 10:59 .

La TAE es el coste total del PRÉSTAMO expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.
La TAE aplicable a su PRÉSTAMO es 2,676 %. Comprende:

- o Importe de la operación: 220.000,00 €.
- o Plazo 300 meses.
- o Tipo de interés fijo del 2,660% durante toda la vida del préstamo. No obstante durante los 12 primeros meses de la vida del PRÉSTAMO Laboral Kubco bonificará la operación en el máximo de bonificación explicitada en el anexo A, sin condicionar esta bonificación a la contratación de los productos allí detallados. Transcurridos los 12 primeros meses, el tipo de interés fijo anteriormente señalado, podrá verse reducido en función del grado de cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones detalladas en el anexo A.
- o Comisión de apertura de 550,00 €
- o Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: 0,00 €.
- o Gastos de Tasación: 365,42 €.
- o Gastos gestoría: 142,18 €.
- o Gastos de registro: 0,00 €.
- o Prima seguro hogar: 5.432,75 €.

4.- PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS

Periodicidad de reembolso: mensual .
 Número de pagos:300 .

5.- IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA

Moneda: euro.

Importe de cada cuota hipotecaria: 959,49

959,49 € durante los primeros 12 meses.

1.003,13 € durante el resto de la vida del PRÉSTAMO

6.- TABLA DE AMORTIZACIONES

La tabla anéxica muestra el importe que ha de pagarse cada mensualidad:

- o Las cuotas (columna 2) son iguales a las suma de los intereses pagados (columna 3) y el capital pagado (columna 4)
- o El capital pendiente (columna 5) es igual al importe del PRÉSTAMO que queda por reembolsar.
- o Importe del PRÉSTAMO 220.000,00 €.
- o Plazo: 300 meses.
- o Tipo de interés 2,250% los primeros 12 meses y el resto del plazo tipo de interés fijo del 2,660 %.

7.- VINCULACIONES Y OTROS COSTES

VINCULACIONES:

Si desea beneficiarse de las condiciones del PRÉSTAMO descritas en la presente ficha, NO debe cumplir ninguna obligación de vinculación.

No obstante, se aplicará una bonificación al tipo de interés, si se cumplen las condiciones y los requisitos de vinculación que, a continuación, se indican.

Más información sobre condiciones de bonificación en el documento adjunto y en el punto 12.

COSTES:

Además de los costes ya incluidos en las cuotas mensuales este PRÉSTAMO conlleva los siguientes costes:

Comisión de apertura:	550,00 €
-----------------------	----------

Gastos de constitución de hipoteca (deben abonarse una sola vez):

Gasto:	Entidad:	Importe aproximado:
Tasación: (en el momento de solicitar el PRÉSTAMO)	LKS Tasaciones	365,42 €
Verificación registral: (en el momento de solicitar el PRÉSTAMO)	Registro de la Propiedad	18,15 €
Tramitación (gestoría) (el día de firma de la hipoteca)	U.G.H.	142,18 €
Inscripción registral: (el día de la firma de la hipoteca)	Registro de la Propiedad	0,00 €
AJD (Impuesto Actos Jurídicos Documentados)	Hacienda	0,00 €

(el día de la firma de la hipoteca)

"Esta información se ofrece con una finalidad divulgativa. Laboral Kutxa intentará velar por la actualidad, exactitud y veracidad de los mismos, si bien advierte que no son los importes oficiales definitivos y declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones de los mismos. Le recomendamos acudir a cada una de las entidades citadas para solicitar el importe exacto adaptado a su PRÉSTAMO en concreto."

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (por ejemplo, gastos notariales) conexos al PRÉSTAMO.

8.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Si decide amortizar el PRÉSTAMO anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.

El capital pendiente de este PRÉSTAMO podrá amortizarse anticipadamente, parcial o totalmente en cualquier momento y sin ningún tipo de restricción o importes máximos, bastando para ello la solicitud de amortización anticipada en cualquier oficina de Laboral Kutxa o a través de Banca Online.

En el supuesto de amortización anticipada parcial, se podrá optar entre destinar el importe de la amortización anticipada a la reducción del plazo total de amortización del PRÉSTAMO o a la reducción del importe de las cuotas periódicas señaladas.

Cualquiera de los supuestos de amortización anticipada, ya sea parcial o total, motivada o no por una subrogación del PRÉSTAMO, conllevará una compensación a favor de LABORAL KUTXA, según el siguiente esquema:

COMISIÓN AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	PARCIAL	TOTAL
% Comisión 5 primeros años	0,000	0,500
% Comisión resto años	0,000	0,500

Ejemplo 1: En caso de amortizar 5.000 euros al vigésimo mes de la formalización, el importe de la comisión ascenderá a $5.000 * 0,000 \% = 0,00 \text{ €}$

Ejemplo 2: En caso de cancelar anticipadamente el PRÉSTAMO en el décimo año por un importe de 8.000 euros, el importe de la comisión ascenderá a $8.000 * 0,500 \% = 40,00 \text{ €}$.

COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS: Se aplicará una compensación por riesgo de tipo de interés del 2,50 % sobre el capital amortizado o cancelado, siempre y cuando esta amortización o cancelación genere una pérdida de capital para LABORAL KUTXA. A estos efectos, se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo.

9.- DERECHO DE SUBROGACIÓN

Si lo desea puede llevarse a otra entidad de crédito (subrogar) su PRÉSTAMO aún sin el consentimiento de LABORAL KUTXA, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

10.- DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

Servicio de Atención al Cliente.
Paseo José M^o Arizmendiarieta, s/n
20500 Arrasate - Mondragón (Gipuzkoa)
Tfno: 902.12.12.99
www.cajalaboral.es

11.- SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con el Servicio de Atención al Cliente de Laboral Kutxa, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):

- o Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- o Por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>

12.- INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE

Anualmente desde la fecha de formalización, se revisará la vinculación exigida en el punto 7 del presente documento, para la obtención de la bonificación del tipo de interés. **Las consecuencias del incumplimiento de vinculación en cualquiera de los productos cuya contratación es exigida para obtener dicha bonificación, dará lugar a la pérdida de la bonificación correspondiente de conformidad con la siguiente tabla:**

Producto de Vinculación	Pérdida de bonificación en caso de incumplimiento
NÓMINA + TARJETA	+0,20%
SEGURO DE HOGAR	+0,10%
SEGURO DE VIDA	+0,05%
EPSV Ó PLAN DE PENSIONES	+0,06%
XXXXX	XXXXX

Si durante la vida de esta operación se produjera la existencia de importes vencidos e impagados, ya fuesen por capital o intereses y siempre que mediara reclamación, dará lugar al cobro de una comisión por reclamación de posiciones deudoras que se percibirá una sola vez por cada importe vencido y no satisfecho que se produzca y sea reclamado y por un importe máximo de 30,05 € cada vez que se liquide esta comisión.

Todos los importes vencidos e impagados por principal devengarán sobre la suma vencida un interés igual al resultado de sumar un extratipo del 2,000 % nominal anual al interés retributivo exentos de bonificación y anteriormente señalados y vigente el día de vencimiento de cada cuota no atendida, con el límite máximo de tres veces el tipo de interés legal del dinero

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos mensuales, póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

14.- RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un PRÉSTAMO hipotecario:

- o Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias mensuales.
- o Tiene usted derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a su formalización ante el mismo.
- o Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- o Responde usted ante Laboral Kutxa del pago del PRÉSTAMO no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- o —
- o —
- o —
- o Al margen de lo recogido en la presente ficha, tendrá que pagar otros tributos y gastos p.ej., gastos notariales.

Anexo 2: Hipoteca con entidad Caja Laboral, vivienda segunda mano.

LABORAL kutxa	PROPUESTA DE PRÉSTAMO/CRÉDITO	Página: 1/3
-------------------------	--------------------------------------	----------------

Solicitante

Nombre/Razón social	NIF/CIF	Tfno:	Email
MARIA GASPAR VICENTE	44571482-N	-	

Oferta

Destino: Vivienda

	<u>Oferta</u>	<u>Oferta</u>	<u>Oferta</u>
Importe a financiar	152.000,00		
Plazo	300 meses		
Sistema amortización	Cuota constante		
Periodicidad cuota/capital	Mensual		
Tipo fijo	2,250%		
Comisión apertura	0,250% 500,00 mínimo		
Comisión amortización	0,000%		
Comisión cancelación	0,500%		
Compensación por riesgo de interés	2,500%		
	Cuota		
	662,92		
TAE	2,955%		

Vinculación

Las condiciones contenidas en esta oferta estarán sujetas a la aprobación definitiva de la operación según los criterios habituales de riesgo de LABORAL KUTXA, una vez aportada la documentación requerida. Las condiciones definitivas podrán diferir de las indicadas en el presente documento en función de los criterios antedichos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos personales aportados serán incorporados en un fichero titularidad de CAJA LABORAL POPULAR COOP. DE CRÉDITO.

El solicitante autoriza expresamente a LABORAL KUTXA para que los datos personales señalados sean tratados automatizadamente.

La recogida de estos datos personales tiene por finalidad que LABORAL KUTXA pueda gestionar de manera adecuada tanto el documento de información previa legalmente exigida, como la oferta comercial, correspondientes al préstamo o crédito.

Los datos personales solicitados en estos formularios son los imprescindibles y, por lo tanto, necesarios para la finalidad perseguida.

Asimismo queda informado de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, mediante escrito dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CAJA LABORAL POPULAR COOP. DE CRÉDITO en la dirección siguiente: Paseo José María Arizmendiarieta s/n, 20500 Mondragón (Guipuzcoa).

Documentación a aportar

Datos de los titulares

- o DNI
- o Declaración de la renta (IRPF)
- o Tres últimas nóminas

Datos de los avalistas

- o DNI
- o Declaración de la renta (IRPF)
- o Relación escrita de bienes

Datos de la vivienda

- o Contrato privado de compraventa
- o Fotocopia de las escrituras de la vivienda
- o Último recibo de contribución (I.B.I.)
- o Certificado del administrador de estar al corriente en los pagos a la comunidad
- o Datos de la agencia inmobiliaria (en caso de que haya)

Contacto en LABORAL KUTXA

Gestor	CAROLINA PARDO OLEA		Oficina:	
Teléfono:	943596841	E-mail	carolina.pardo@laboralkutxa.com	

NOS COMPROMETEMOS CONTIGO

- Respondemos a tu solicitud de Préstamo Hipotecario en menos de 7 días
- Te facilitamos asesoramiento objetivo en hipotecas, para que puedas entender todo lo que implican a nivel financiero, legal y fiscal.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO - Ficha de Información Personalizada

Las informaciones resaltadas son especialmente relevantes.

1.- IDENTIDAD Y DETALLES PRESTAMISTA Y SOLICITANTE

PRESTAMISTA	SOLICITANTE
Caja Laboral Popular Coop. de Crédito Paseo José M ^o Arizmendiarieta, s/n 20500 Arrasate - Mondragón (Gipuzkoa) F-75076935 www.cajalaboral.es Tfno: 901-333-444 Autoridad de Supervisión: Banco de España www.bde.es	.MARIA GASPAR VICENTE . .44571482-N .

2.- CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

Importe: 152.000,00 . Moneda: Euros	Plazo: 300 meses.	Tipo de PRÉSTAMO: Francés de cuota constante: La devolución del capital prestado y de los correspondientes intereses se efectuará mediante el pago de cuotas calculadas por el sistema francés, comprensivas de cuotas de amortización creciente y de los intereses devengados en cada periodo.
--	-------------------	---

Clase de tipo de interés aplicable:

Tipo de interés fijo durante toda la vida del PRÉSTAMO al 2,660 %.

Importe total a reembolsar:

El importe total a reembolsar asciende a 213.971,03 €. El mismo está compuesto por:

- o Principal o capital del PRÉSTAMO: 152.000,00 €.
- o Intereses totales del PRÉSTAMO: 55.559,72 €.
- o Comisión de apertura: 500,00 €.
- o Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: 0,00 €.
- o Gastos de Tasación(*): 336,38 €.
- o Gastos gestoría(**): 142,18 €.
- o Gastos Registro(*): 0,00 €.
- o Prima seguro de hogar (**): 5.432,75 €.

(*) Estos importes están sujetos a posibles variaciones por cambios en normativa fiscal, en los aranceles registrales y en las tarifas de las empresas encargadas de realizar los servicios citados.

(**) Prima de seguro de hogar calculado para una vivienda de 90 metros cuadrados construidos, con un contenido asegurado de 28.350 euros. La prima puede variar cada año.

Importe máximo de PRÉSTAMO disponible en relación con el valor del bien inmueble: 80,000 %.

Garantía: Hipotecaria

3.- TIPO DE INTERÉS

La TAE es el coste total del PRÉSTAMO expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.
La TAE aplicable a su PRÉSTAMO es 2,683 %. Comprende:

- o Importe de la operación: 152.000,00 €.
- o Plazo 300 meses.
- o Tipo de interés fijo del 2,660% durante toda la vida del préstamo. No obstante durante los 12 primeros meses de la vida del PRÉSTAMO Laboral Kutxa bonificará la operación en el máximo de bonificación explicitada en el anexo A, sin condicionar esta bonificación a la contratación de los productos allí detallados. Transcurridos los 12 primeros meses, el tipo de interés fijo anteriormente señalado, podrá verse reducido en función del grado de cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones detalladas en el anexo A.
- o Comisión de apertura de 500,00 €
- o Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: 0,00 €.
- o Gastos de Tasación: 336,38 €.
- o Gastos gestoría: 142,18 €.
- o Gastos de registro: 0,00 €.
- o Prima seguro hogar: 5.432,75 €.

4.- PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS

Periodicidad de reembolso: mensual .
 Número de pagos:300 .

5.- IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA

Moneda: euro.

Importe de cada cuota hipotecaria: 662,92

662,92 € durante los primeros 12 meses.
693,07 € durante el resto de la vida del PRÉSTAMO

6.- TABLA DE AMORTIZACIONES

La tabla anexa muestra el importe que ha de pagarse cada mensualidad:

- o Las cuotas (columna 2) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna 3) y el capital pagado (columna 4)
- o El capital pendiente (columna 5) es igual al importe del PRÉSTAMO que queda por reembolsar.
- o Importe del PRÉSTAMO 152.000,00 €.
- o Plazo: 300 meses.
- o Tipo de interés 2,250% los primeros 12 meses y el resto del plazo tipo de interés fijo del 2,660 %.

7.- VINCULACIONES Y OTROS COSTES

VINCULACIONES:

Si desea beneficiarse de las condiciones del PRÉSTAMO descritas en la presente ficha, NO debe cumplir ninguna obligación de vinculación.

No obstante, se aplicará una bonificación al tipo de interés, si se cumplen las condiciones y los requisitos de vinculación que, a continuación, se indican.

Más información sobre condiciones de bonificación en el documento adjunto y en el punto 12.

COSTES:

Además de los costes ya incluidos en las cuotas mensuales este PRÉSTAMO conlleva los siguientes costes:

Comisión de apertura:	500,00 €
-----------------------	----------

Gastos de constitución de hipoteca (deben abonarse una sola vez):

Gasto:	Entidad:	Importe aproximado:
Tasación: (en el momento de solicitar el PRÉSTAMO)	UKS Tasaciones	336,38 €
Verificación registral: (en el momento de solicitar el PRÉSTAMO)	Registro de la Propiedad	18,15 €
Tramitación (gestoría) (el día de firma de la hipoteca)	U.G.H.	142,18 €
Inscripción registral: (el día de la firma de la hipoteca)	Registro de la Propiedad	0,00 €
AJD (Impuesto Actos Jurídicos Documentados)	Hacienda	0,00 €

(el día de la firma de la hipoteca)

"Esta información se ofrece con una finalidad divulgativa. Laboral Kutxa intentará velar por la actualidad, exactitud y veracidad de los mismos, si bien advierte que no son los importes oficiales definitivos y declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones de los mismos. Le recomendamos acudir a cada una de las entidades citadas para solicitar el importe exacto adaptado a su PRÉSTAMO en concreto."

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (por ejemplo, gastos notariales) conexos al PRÉSTAMO.

8.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Si decide amortizar el PRÉSTAMO anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.

El capital pendiente de este PRÉSTAMO podrá amortizarse anticipadamente, parcial o totalmente en cualquier momento y sin ningún tipo de restricción o importes máximos, bastando para ello la solicitud de amortización anticipada en cualquier oficina de Laboral Kutxa o a través de Banca Online.

En el supuesto de amortización anticipada parcial, se podrá optar entre destinar el importe de la amortización anticipada a la reducción del plazo total de amortización del PRÉSTAMO o a la reducción del importe de las cuotas periódicas señaladas.

Cualquiera de los supuestos de amortización anticipada, ya sea parcial o total, motivada o no por una subrogación del PRÉSTAMO, conllevará una compensación a favor de LABORAL KUTXA, según el siguiente esquema:

COMISIÓN AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	PARCIAL	TOTAL
% Comisión 5 primeros años	0,000	0,500
% Comisión resto años	0,000	0,500

Ejemplo 1: En caso de amortizar 5.000 euros al vigésimo mes de la formalización, el importe de la comisión ascenderá a $5.000 * 0,000 \% = 0,00 \text{ €}$

Ejemplo 2: En caso de cancelar anticipadamente el PRÉSTAMO en el décimo año por un importe de 8.000 euros, el importe de la comisión ascenderá a $8.000 * 0,500 \% = 40,00 \text{ €}$.

COMPENSACIÓN POR RIESGO DE TIPO DE INTERÉS: Se aplicará una compensación por riesgo de tipo de interés del 2,50 % sobre el capital amortizado o cancelado, siempre y cuando esta amortización o cancelación genere una pérdida de capital para LABORAL KUTXA. A estos efectos, se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo.

9.- DERECHO DE SUBROGACIÓN

Si lo desea puede llevarse a otra entidad de crédito (subrogar) su PRÉSTAMO aún sin el consentimiento de LABORAL KUTXA, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

10.- DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

Servicio de Atención al Cliente.
Paseo José M^o Arizmendiarieta, s/n
20500 Arrasate - Mondragón (Gipuzkoa)
Tfno: 902.12.12.99
www.cajalaboral.es

11.- SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con el Servicio de Atención al Cliente de Laboral Kutxa, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):

- o Por escrito dirigió al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- o Por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>

12.- INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE

Anualmente desde la fecha de formalización, se revisará la vinculación exigida en el punto 7 del presente documento, para la obtención de la bonificación del tipo de interés. **Las consecuencias del incumplimiento de vinculación en cualquiera de los productos cuya contratación es exigida para obtener dicha bonificación, dará lugar a la pérdida de la bonificación correspondiente de conformidad con la siguiente tabla:**

Producto de Vinculación	Pérdida de bonificación en caso de incumplimiento
NÓMINA + TARJETA	+0,20%
SEGURO DE HOGAR	+0,10%
SEGURO DE VIDA	+0,05%
EPSV Ó PLAN DE PENSIONES	+0,06%
XXXXX	XXXXX

Si durante la vida de esta operación se produjera la existencia de importes vencidos e impagados, ya fuesen por capital o intereses y siempre que mediara reclamación, dará lugar al cobro de una comisión por reclamación de posiciones deudoras que se percibirá una sola vez por cada importe vencido y no satisfecho que se produzca y sea reclamado y por un importe máximo de 30,05 € cada vez que se liquide esta comisión.

Todos los importes vencidos e impagados por principal devengarán sobre la suma vencida un interés igual al resultado de sumar un extratipo del 2,000 % nominal anual al interés retributivo exentos de bonificación y anteriormente señalados y vigente el día de vencimiento de cada cuota no atendida, con el límite máximo de tres veces el tipo de interés legal del dinero

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos mensuales, póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

14.- RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un PRÉSTAMO hipotecario:

- o Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias mensuales.
- o Tiene usted derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a su formalización ante el mismo.
- o Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- o Responde usted ante Laboral Kutxa del pago del PRÉSTAMO no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- o ---
- o ---
- o ---
- o Al margen de lo recogido en la presente ficha, tendrá que pagar otros tributos y gastos p.ej., gastos notariales.

ANEXO A PROPUESTA DE PRÉSTAMO

BONIFICACIÓN DE INTERESES

Durante los 12 primeros meses, a contar desde la formalización de la operación (y también, en su caso, el periodo irregular), se aplicará la bonificación máxima sin necesidad de que los PRESTATARIOS contraten producto alguno para su aplicación.

Una vez transcurrido este periodo inicial (coincidiendo con la fecha prevista para el pago de la decimosegunda cuota regular según contrato, y posteriormente con periodicidad anual contada a partir de la fecha de esta primera revisión) se revisarán las bonificaciones a aplicar durante el periodo de acuerdo a las siguientes normas:

- 1.- Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación, la parte PRESTATARIA debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago a LABORAL KUTXA por razón de otras operaciones en las que intervengan LABORAL KUTXA y de otra parte cualquiera de las personas que conforman la parte PRESTATARIA.
- 2.- La bonificación, cuando corresponda, consistirá en una reducción del tipo de interés fijo ya señalado, de la manera que a continuación se detalla:
 - a) El interés fijo se reducirá en **0,200** puntos porcentuales caso de que se cumplieran conjuntamente las dos condiciones siguientes:
 - Que al menos una de las personas integrantes de la parte PRESTATARIA mantenga domiciliada en LABORAL KUTXA, en el mes anterior a la fecha en que se produzca la revisión del cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones, bien una nómina (entendiéndose a estos efectos como tal la contraprestación satisfecha por servicios laborales) o domiciliada una Pensión procedente de organismo público o como consecuencia de seguro privado con motivo de jubilación o invalidez. El importe de dicho ingreso deberá ser, al menos, igual al salario mínimo interprofesional para mayores de 18 años. Igualmente, se aceptará la domiciliación de la cuota de la Seguridad Social correspondiente a los regímenes especiales de trabajadores autónomos o agrarios (recibo de cotización de trabajadores autónomos a la Seguridad Social o la Mutualidad de Previsión en su caso).
 - Que al menos uno de los integrantes de la parte PRESTATARIA mantenga contratada en LABORAL KUTXA una tarjeta VISA, cuya cuota anual haya sido efectivamente pagada.
 - b) El interés fijo se reducirá en **0,100** puntos porcentuales en el caso de que al menos una de las personas integrantes de la parte PRESTATARIA mantenga, en el mes anterior a la fecha en que se produzca la revisión del cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones, un seguro de hogar contratado por mediación de Caja Laboral Banca Seguros (OBSV) y que asegure la finca que se hipoteca en garantía del presente PRÉSTAMO en los términos que se señalan en la cláusula OBLIGACIÓN DE CUIDAR LA FINCA descrita en el contrato del PRÉSTAMO.
 - c) El interés fijo se reducirá en **0,050** puntos porcentuales en el caso de que al menos una de las personas integrantes de la parte PRESTATARIA mantenga, en el mes anterior a la fecha en que se produzca la revisión del cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones, un seguro de vida o accidentes contratado por mediación de Caja Laboral Banca Seguros (OBSV) y cuyo beneficiario sea LABORAL KUTXA de modo que ocurrida la contingencia de fallecimiento o invalidez del PRESTATARIO asegurado, las prestaciones correspondientes con motivo del seguro se destinen íntegramente a amortizar las cantidades pendientes del presente préstamo y siempre y cuando la suma de las coberturas de riesgo contratadas por todos los componentes de la parte PRESTATARIA con cesión de derechos a favor de LABORAL KUTXA cubran:
 - Bien hasta el cincuenta por ciento (50%) de la deuda pendiente del préstamo (a la fecha antes señalada) o
 - Bien el importe mínimo de 100.000 €.Se cumplirá el requisito cubriendo cualquiera de las dos opciones.
 - d) El interés fijo se reducirá en **0,060** puntos porcentuales en el caso de que al menos una de las personas integrantes de la parte PRESTATARIA haya realizado aportaciones netas de al menos 600 € dentro de los 12 meses anteriores a la revisión del cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones, bien en un Plan de Previsión Social Voluntario o en un Plan de Pensiones que aquélla mantenga contratada en LABORAL KUTXA.
- 3.- Las reducciones señaladas podrán ser acumulativas, de cumplirse las condiciones establecidas para cada una de ellas hasta completarse el máximo de las señaladas.

La formalización del préstamo, en ningún caso implica obligación para LABORAL KUTXA ni para la parte PRESTATARIA de tener que contratar todos o alguno de los productos o servicios arriba relacionados, ya que se detallan a los efectos de alcanzar con su cumplimiento los beneficios de la bonificación de intereses.

Los tipos de interés ordinarios que resulten de aplicación en cada revisión del cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones y tras aplicar las bonificaciones si correspondieren, se mantendrán fijos durante el periodo siguiente y hasta la fecha de la nueva revisión del cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones, en la que se analizará (siempre con tres días de antelación) la permanencia o no de las condiciones que motivan alguna o todas las bonificaciones pactadas. Caso de que no se cumplan las condiciones, dejarán de aplicarse todas o alguna de las bonificaciones de manera automática, aplicándose en el siguiente periodo el interés que corresponda según lo pactado.

El importe de las cuotas ha sido calculado (salvo las correspondientes a los 12 primeros meses en los que se goza de la bonificación total) considerando el tipo de interés fijo del **2,660%**, por lo que dichos importes podrán verse modificados como consecuencia de del cumplimiento de las condiciones que dan derecho a gozar de las bonificaciones, sin que ello suponga novación alguna del contrato.