AYUDAS PÚBLICAS

VPO - Viviendas de Protección Oficial

Las Viviendas de Protección Oficial (VPO) se venden a un precio máximo fijado por la Administración, por debajo del precio de mercado para casas similares de promoción libre. Además, ofrecen otras ventajas como reducciones del IVA, así como bonificaciones en aranceles y honorarios de notarios y registradores.

Se destinan a jóvenes que acceden por primera vez a una vivienda, familias numerosas con ingresos bajos y unidades familiares en general que no superan ciertos límites de renta. La renta máxima para el acceso a una VPO es de 5,5 veces el salario mínimo, y la superficie útil máxima de las viviendas protegidas suele ser de 90 m2, y de 120 m2 para familias numerosas. Conviene que consultemos en nuestra comunidad autónoma qué tipo de vivienda pública ofrece y las condiciones particulares para su acceso. Además, los ayuntamientos de las grandes ciudades también lanzan promociones públicas siguiendo las pautas de la comunidad a la que pertenecen.

Ayudas para el alquiler

A través de la Sociedad Pública de Alquiler (www.spaviv.es) los inquilinos pueden obtener ayudas para facilitar el pago de la renta de alquiler, con algunos límites: un máximo del 40% de la renta anual; que no exceda de 2.880 €; y que no supere los 24 meses, con cinco años de separación entre una y otra ayuda. Los jóvenes entre 22 y 30 años también pueden acceder a préstamos para el pago de la fianza del alquiler. Consulte en su comunidad autónoma.

Deducciones fiscales

Infórmese de las deducciones del IRPF que proporciona la compra de la vivienda habitual, según su renta, así como de las deducciones que ofrezcan en su comunidad autónoma. También existen bonificaciones para el alquiler, según la edad y renta del inquilino.

Alquiler con opción de compra ¿por qué no?

El alquiler con opción de compra es una alternativa muy interesante que se empieza a generalizar en España.

Muchos promotores y propietarios de pisos alquilan los inmuebles con una modalidad por la que, durante un periodo normalmente entre dos y cinco años, el inquilino tiene la opción de adquirirla a un precio ya pactado. La gran ventaja es que todo o parte del dinero desembolsado en concepto de alquiler se deduce del precio pactado cuando ejerza su opción de compra.

Es una alternativa ventajosa para aquellos que no todavía no hayan podido ahorrar lo suficiente para la entrada o que tengan dificultades para obtener una hipoteca. Durante los años en los que estamos pagando el alquiler, podemos ahorrar y sanear nuestro historial crediticio.

Además, algunas comunidades autónomas han llegado a acuerdos con promotoras para ofrecer estos alquileres con opción de compra a precios de vivienda pública.

Optar a comprar su piso: un ahorro condicionado

Veamos un ejemplo: usted alquila un piso con opción de compra por 750 € al mes. Se establece en el contrato que, si se decide a comprarlo durante los cinco primeros años, el 80% del dinero pagado en concepto de alquiler se deduciría del valor de compra, que en el mismo contrato se ha fijado en 130.000 €:

- Si se decide a los cinco años de alquiler, usted habrá pagado 45.000 € de alquiler en total, de los que 36.000 € (el 80%) se deducen del valor pactado de la vivienda.
- En ese momento, usted sólo tendrá que pagar 94.000 € por la vivienda.

NIPO: 601-10-039-3

plan de educación financiera
CNMV
BANCO DE ESPAÑA Eurosistema
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES

¿HIPOTECA O ALQUILER?

Claves para decidirnos

LA VIVIENDA

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Unicaja

¿Comprar o alquilar?

La decisión de comprar o alquilar una vivienda requiere una reflexión profunda en la que hay que considerar cuánto tiempo vamos a residir en esa casa, lo que depende del trabajo, de los hijos que tengamos, del aprecio por el barrio... Además, hay que tener en cuenta las implicaciones financieras de una hipoteca.

Ventajas de comprar una vivienda

- Suele ser una buena inversión a largo plazo. Las mensualidades de la hipoteca nos obligan a ahorrar todos los meses, y al cabo de 20 ó 30 años poseeremos un bien que, probablemente, valdrá más de lo que invertimos.
- Las cuotas de la hipoteca, que hoy representan mucho dinero, en unos años será menor en relación a la subida general del coste de la vida, mientras que los alquileres suelen actualizarse anualmente con la inflación.
- Obviamente, las ventajas de la vivienda como inversión dependen del precio de compra y de las expectativas de subida del mismo. Es conveniente asegurarse de que la compra se hace a un buen precio porque ello determinará los riesgos que se toman con la inversión.

Ventajas de alquilar una vivienda

- Una vivienda en propiedad condiciona a sus dueños. Con el alquiler se puede ir adaptando la casa donde vivimos a nuestras necesidades en tamaño, lugar, precio, etc.
- El alquiler, en la mayoría de los casos, no implica los gastos obligatorios derivados de la propiedad de la vivienda, como seguros de hogar, impuestos, mantenimiento y gastos de la comunidad de vecinos, que ni se recuperan al vender ni aportan ninguna ventaja fiscal.
- Generalmente, el precio del alquiler es menor de lo que serían las cuotas de la hipoteca del mismo piso.
- El contrato de alquiler no implica gastos tan importantes como el de compra de una vivienda (aparte de la entrada, los gastos de formalización de hipoteca -escritura, impuestos, etc-, pueden ascender al 10% de su importe). En el caso del alquiler, a lo sumo tendrá que prestar una fianza inicial o soportar el coste de un aval bancario que cubra algunas mensualidades.

¿Puedo permitirme comprar una vivienda?

Muchos nos limitamos a calcular la cuota de la hipoteca y nos olvidamos de que es necesario una buena cantidad de dinero líquido: la entrada, que representa una cifra a partir del 20% del valor de tasación de la vivienda, según las exigencias de cada entidad financiera.

Si disponemos de ese capital, y hay un banco que nos financie el resto de la inversión, debemos calcular el impacto de las cuotas en nuestra economía familiar. ¿Cuánto podremos pagar?

Los expertos coinciden en que la totalidad de cuotas mensuales destinadas a pagar deudas no debería nunca sobrepasar el 40% de los ingresos mensuales. Es decir, que una familia necesita disponer, como mínimo, del 60% de sus ingresos mensuales para poder comer, vestirse, pagar las facturas y, con un poco de planificación, ahorrar algo cada mes.

Le proponemos que antes de decidirse a comprar una vivienda haga simulaciones para determinar la cuota mensual de hipoteca que podría pagar sin sobrepasar los límites de endeudamiento recomendados. Si no salen los números, podemos:

1. **Aplazar la compra hasta que haya reducido sus otras deudas pendientes o disponga de mayores ingresos.**
2. **Ahorrar lo suficiente para pagar mayor entrada y así necesitar menos financiación.**
3. **Intentar conseguir una hipoteca a un menor tipo de interés.**
4. **Comprar una vivienda más barata.**

El préstamo hipotecario

El préstamo hipotecario es el crédito destinado a la compra de inmuebles. En este préstamo, el propio inmueble y su titular garantizan el pago de la deuda. En caso de impago el banco ejecutará la casa para pagar la deuda, pero si lo que reciba por ella no la cubre, el titular del préstamo seguirá obligado al pago del resto con su patrimonio presente y futuro.

Modalidades de préstamos hipotecarios

Los bancos pueden conceder préstamos hipotecarios a un tipo de interés fijo, variable o mixto. El tipo de interés es el precio que las entidades financieras cobran por prestar su dinero.

- Tipo de interés fijo: El tipo de interés y, por lo tanto, la cuota mensual a pagar, permanecen inamovibles durante toda la vida del préstamo. La ventaja de esta modalidad es que usted conocerá de antemano cuánto debe pagar cada mes, sin preocuparse por las subidas y bajadas de tipos. El tipo fijo suele ser más alto que el variable en el momento de la contratación y los plazos de suelen ser de entre 12 y 15 años.

- Tipo de interés variable: El tipo de interés variable se revisa periódicamente (anual, semestral o trimestralmente, según cada hipoteca) y se ajusta al valor de algún índice de referencia, generalmente el Euribor. Si el tipo de interés variable fijado en una hipoteca es de Euribor+0,5%, si en el momento de revisar la cuota mensual a pagar el valor del Euribor es de 1,5%, el tipo de interés que se apliacará es del 2% (1,5% + 0,5%). La ventaja de esta modalidad es que en el momento de contratación el tipo de interés variable es menor al de las hipotecas a tipo fijo y se suele ofrecer la opción de plazos de amortización más largos, normalmente entre 20 y 30 años o incluso más. Sin embargo, la cuota variará periódicamente.

- Tipo de interés mixto: En este caso, se cobra un interés fijo durante un período inicial (suele ser de tres a cinco años) que luego pasa a ser variable en relación al índice que se pacte.