



**¿ES POSIBLE
COMPRAR
UNA VIVIENDA
CON POCO
DINERO?**

ANNE MILET

¿COMPRAR UNA VIVIENDA SIN DINERO?

Cuando te dicen en las redes sociales: ¿cómo conseguir comprar una vivienda sin dinero?...¿eso es verdad?

Te voy a contar mi experiencia y te voy a contar lo que es cierto.

Según dicen hay diversas técnicas. Te voy a enumerar algunas:

1. Hipotecas al 90% o al 100 % del valor de compra
2. Ampliación de hipoteca
3. Hipoteca al 70-80 % respecto del valor de tasación (y no al de compra)
4. Préstamo personal
5. Préstamo personal con pignoración de fondos
6. Hipoteca+préstamo personal
7. Broker inmobiliario
8. Método o infinito o BRRRR
9. Alquiler con opción a compra
10. Préstamo del vendedor

Hay algunas más, pero te voy a contar sobre algunas que conozco y qué es lo que hay de verdad en ello.

Pero antes quiero advertirte que si decides endeudarte, hazlo con sentido común y mirando bien los números. A veces es cuestión de estabilizar tu situación y ahorrar un poco. La deuda es algo peligroso que hay que aprender a manejar y eso es tu responsabilidad. Lo más importante en esta vida es tener tranquilidad y dormir a pierna suelta, porque recuerda que una casa es ladrillo cocido, no debe quitarte la salud.

Una vez dicho esto vamos a analizar estas opciones.

De manera general decirte que estas posibilidades van a depender de tu perfil crediticio (que tengas trabajo estable, que trabajes por cuenta ajena o seas autónomo, ahorro que tengas, etc). Los bancos son adictos a las nóminas, si eres un trabajador autónomo te van a exigir más que si trabajas por cuenta ajena, si tu contrato es de trabajo temporal intenta que te lo hagan indefinido. Los bancos permiten que te endeudes hasta un 30-40 % de tu nómina, luego si ganas 1000 euros al mes y tu cuota de la hipoteca son unos 500 euros al mes es complicado que te la concedan, por lo que debes buscar viviendas que tengan un precio acorde con lo que ganas (o ganar más). Si no tienes claro cuánto podrían concederte el primer paso que debes hacer es acercarte a una sucursal bancaria y que estudien tu perfil para ver cuánto podrían darte (incluso te acercas a diferentes bancos mejor).

Va a depender también de la situación económica mundial, si los bancos están más abiertos a prestar dinero o ponen condiciones más duras. Por ejemplo en plena pandemia, cuando la gente no compraba casas, los bancos estaban abiertos para hacer operaciones más arriesgadas como así pudimos conseguir.

Incluso va a depender del periodo del año en que solicites dicha hipoteca, no es lo mismo pedirla a principios de años que a finales para una sucursal que tiene unos objetivos y que ve que al final de año no ha firmado muchas hipotecas. Por ello es interesante tantear sucursales que no tengan mucho volumen de operaciones, es decir sucursales pequeñas, alejadas del centro de la ciudad o en pueblos donde no se concedan muchas hipotecas.

Vamos a ver algunas de estas técnicas que te he enumerado anteriormente:

1. Hipotecas al 90% o al 100 % del valor de compra

Lo normal es que para vivienda habitual te concedan el 80 % del menor valor o de la tasación o del precio de compraventa. Si es segunda vivienda un 70%. Hay casos en que se puede arañar un poco más:

- Si es una vivienda de banco. El propio banco al que le has comprado la casa te puede financiar prácticamente al 100 % del menor valor. Ojo, si es vivienda de banco, no confundir con vivienda de un fondo.
- Hay bancos que para funcionarios les dan mejores condiciones.
- Con la intermediación de un bróker inmobiliario. Es una figura que intercede por ti ante diferentes bancos y te presenta la mejor oferta. Suelen recibir una comisión entre el 1-5% del precio de compraventa.

2. Ampliación de hipoteca.

Para poder realizar esta operación necesitas ya tener una vivienda en la que hayas pagado una parte de la hipoteca. A veces suelen cambiar las condiciones de la hipoteca original para darte un peor diferencial. Eso es lo que nos ocurrió a nosotros. La hipoteca original fueron 170000 euros, cuando nos quedaba 140000 euros decidimos ampliarla y podíamos hacer dos cosas, volver a tasar y como sabíamos que había subido el valor de la casa hipotecar en base a esa nueva tasación o plantear volver a ampliar a 170000 euros. Lo más inteligente podía haber sido volver a tasar (nos la tasaron en 300000 euros, por lo que nos daban el 70% , que eran unos 210000 euros y por tanto nos hubieran dado unos 70000 euros de diferencia). Sin embargo, por circunstancias personales decidimos ser conservadores y tener una hipoteca más baja para nuestra vivienda habitual que es donde vivimos (y que nos encanta) por lo que decidimos ampliar de nuevo a 170000 euros y con esos 30000 más unos pequeños ahorros compramos un apartamento por unos 40000 euros que actualmente tenemos rentado por unos 360 euros al mes. Pero se podía haber obtenido esos 70000, aunque con unas condiciones hipotecarias bastante peores.

3. Hipoteca al 70-80 % respecto del valor de tasación (y no al de compra)

Cuando ya tienes una vivienda pagada puedes tasarla y conseguir una hipoteca. Sin embargo en general te van a conceder el 70%, porque no es primera vivienda (ya tienes una). En nuestro caso intentamos esta técnica pero sin éxito con esa vivienda de 40000 euros que te he comentado, ¿por qué? Porque no hicimos ninguna reforma sustancial y el valor de la vivienda era más o menos la misma de la compra. Además dependiendo del banco nos pedían el contrato de compraventa y no nos daban más del 70% de 40000 euros, una cantidad muy pequeña que al banco no le interesaba financiar salvo que nos dieran unas condiciones "bastante leoninas". La solución: haber hecho una buena reforma y volver a tasar, ahí hubiéramos recuperado el dinero o aplicar este método para casas que tengan mayor valor (por encima de 50-60k).

4. Préstamo personal.

Hay gente que usa préstamos para comprar viviendas de bajo precio. ¿No has recibido alguna vez un correo de tu banco diciendo que tienes un préstamo preconcedido?, la ventaja es que el papeleo es bastante rápido y te puedes olvidar de ir a la notaría para hacer una hipoteca (con los gastos que conlleva). Lo malo, las condiciones que te dan, que suele ser un interés del 4-5% en comparación con una hipoteca del 1-2%.

5. Préstamo personal con pignoración de fondos.

Admito que esto yo no lo he hecho (más que nada porque no tengo fondos de inversión en ningún banco) pero sé de gente que lo ha hecho. No todos los bancos están abiertos a esto, vas a tener que buscar un buen banquero o que te entienda o que necesite cerrar hipotecas urgentemente.

6. Hipoteca+préstamo personal

Esto ya es *la cream de la cream*, pero debes de contar con algo de dinero ahorrado y hacer tus números, claro está, no sea que tengas que pagar una cuota muy alta. Esto puede ser interesante cuando comprar un inmueble para luego alquilar (y que te pague la cuota) o para revender en un breve espacio de tiempo. Te sacas la hipoteca (ponle que al 80%, lo habitual) y le dices al banco que tienes ahorrado el 80% restante y mientras, poco antes de la firma en notaría, vas a otro banco y sacas un préstamo que cubra ese 20% que en un principio ibas a poner).

7. Broker inmobiliario.

Ya he comentado sobre él. Si buscas en Google te van aparecer varios, algunos son grupos de brókers otros son personas individuales, algunos cobran una comisión fija, otros no te cobran nada a ti y se lo cobran al banco (no nos engañemos, al final te lo repercuten a ti de otra manera). Yo he usado varios y estoy muy contenta pues nos ha permitido realizar operaciones complejas, como fue comprar dos viviendas a la vez, dándonos el 80% del valor de compra. Si quieres más información sobre esto por favor no dudes en consultarme, estaré encantada de contarte más en profundidad mi experiencia (de verad, no me pagan comisión, pero me parece muy buena opción si no tienes ningún banquero de confianza que te pueda financiar)

8. Método o infinito o BRRRR

Realmente ya he hablado de ello en el punto 3. Le llaman método infinito porque lo que haces es partes de una vivienda que has pagado a tocateja y le haces una buena reforma, lo tasas, te sale un valor más alto, lo presentas al banco y te dan la hipoteca en base a ese valor más alto recuperando el dinero invertido. Con ese dinero vuelves a comprar otra vivienda y repites la misma operación. Pero ojo, hay que partir de un buen capital y con viviendas de menos de 50000 euros al banco no le gusta hacer hipotecas pequeñas, así que es mejor para viviendas mayores.

9. Alquiler con opción a compra.

Es otra opción, se deja claro desde el primer momento por contrato el dinero que se va a pagar y el tiempo que se va a estar en alquiler para poder comprarla. La pega que le veo es que no vas a poder negociar el precio de venta. Por lo general suelen tener un precio un pelín más alto que la media y cuando vas a comprar una vivienda directamente por lo general se intenta rebajar un poco el precio. Pero es otra opción

10. Préstamo del vendedor

Esa está de moda y hay que saber hacerla. Si te soy sincera yo no lo he hecho pero he oído de gente que sí. Negocias con el vendedor que sea él el que te financie con un determinado interés. Por lo general el interés que te va a pedir es mayor que si lo pides en un banco y no todos los vendedores están abiertos a esta posibilidad.