

Hipoteca para tu primera vivienda en Madrid

Cómo obtener una hipoteca sin aval, lo importante que debe saber.

La hipoteca es una forma de financiación que goza de formas muy fuertes de garantías "intrínsecas", que son la presencia de una capacidad de reembolso demostrable y sobre todo la hipoteca.

Sin embargo, en los últimos años, especialmente en los posteriores a la crisis, se ha producido una proliferación de hipotecas concedidas sólo en presencia de garantías adicionales y sobre todo asistidas por la presencia de al menos un fiador y pólizas de fianza, esta ha sido una forma en la que muchos han conseguido su [primera vivienda Madrid](#)

La facilidad con la que los bancos han llevado a cabo estas políticas crediticias ha enviado un mensaje erróneo, a saber, el de "tener" o incluso "poder" solicitar un préstamo sólo en presencia de estos requisitos adicionales, que en cambio solo deben tomar sobre si verifica situaciones específicas y bien definidas. Por tanto, puede ser útil ver cómo sortear este tipo de obstáculos, llegando a una práctica clara sin sorpresas desagradables.

Evaluar las políticas crediticias de los distintos bancos

A la hora de elegir una hipoteca, se piensa solo en la dimensión puramente económica, también gracias a los comparadores en línea, cuando en cambio el primer aspecto a evaluar cuidadosamente debe ser el de viabilidad.

¿Cuál es el punto de enfocarse en una hipoteca barata que no puede obtener?

Cada banco tiene su propia política de crédito y algunos son más suaves en la relación entre cuotas e ingresos que otros. Lo cierto es que el banco podría preguntar, a título informativo, si existe la posibilidad de referir a un garante, si la práctica se vuelve compleja, incluso aconsejando insertarlo desde el principio para simplificarlo todo. Sin embargo, es una buena regla, en la fase de evaluación de la viabilidad del préstamo, proceder sin insertar avalistas, para tener ideas claras sobre su capacidad de pago, y luego hacer sus propias evaluaciones.



El monto máximo a solicitar en la hipoteca

Un problema que surge sobre todo cuando se hacen cargo de intermediarios y empresas financieras, o consultoras dedicadas al ámbito de las hipotecas, es el de las comisiones, bonificaciones o comisiones pagadas al personal.

Estos funcionan en tramos crecientes, ligados a los montos de los préstamos otorgados. Es evidente que puede haber un interés personal en recomendar la solicitud por un monto ligeramente superior, por diferentes motivos. Sin embargo, esto puede conllevar, además del inevitable incremento de costes e intereses pagados durante el plan de amortización, también la necesidad de referirse a un garante hipotecario. Por tanto, es necesario calcular el dinero que realmente se necesita intentando, de hecho, reducir el importe del préstamo a solicitar, en algunos miles de euros.

El problema de los jóvenes y trabajadores con contratos especiales

El principal problema de los jóvenes es que a menudo no tienen un historial creíble desde el punto de vista financiero, precisamente porque no tienen experiencia previa. Para solucionar el problema, basta con solicitar una tarjeta de crédito, o activar un plan de acumulación, unos años antes de decidirse a comprar una casa.

Regularidad, equidad y puntualidad son aspectos que tranquilizan a los bancos y eliminan la tentación de solicitar un garante confiable.