

San Valentín 2022: 10 claves para contratar una hipoteca en pareja

- El 52,4 % de los contratantes de hipoteca en 2021 han sido hogares con perfiles familiares casados y casados con hijos según hipotecas.com, marca online de UCI.
- La tipología de hogar más frecuente en España es aquel formado por dos personas (30,4% del total).
- Casi 6 de cada 10 parejas eligen pisos (59,4%), mientras que un 40,3% opta por viviendas unifamiliares y chalés adosados.
- Entre las claves para contratar un préstamo hipotecario se encuentran analizar la situación, hacer números, revisar la ubicación y eficiencia energética de la vivienda o buscar el asesoramiento de especialistas para elegir la hipoteca que más se adapta a las necesidades y perspectivas futuras de la pareja.

Madrid, 10 de febrero de 2022

Este lunes, 14 de febrero, se celebra San Valentín, una fecha surgida en la Roma del siglo III que, con el paso de los años, se ha convertido en la jornada por antonomasia para celebrar cualquier tipo de amor y, de paso, obsequiar a la pareja. No obstante, a raíz de la crisis sanitaria, donde los hogares se convirtieron en el centro de todo, la celebración de este día también se ha trasladado al hogar, siendo las cenas hechas en casa (45%), pedir comida a domicilio (28%) o los maratones de películas (24%) algunos de los planes favoritos de las parejas españolas para celebrar esta jornada, según un informe elaborado por MasterCard en 2021.

Al margen de esta celebración, es habitual que las parejas se planteen la compra de una vivienda a medias. De hecho, según la Encuesta Continua de Hogares elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el número medio de hogares en España aumentó en 129.100 durante 2020 hasta alcanzar los 18.754.800, siendo la tipología de hogar más frecuente aquella formada por dos personas (30,4% del total).

Según [Hipotecas.com](https://www.hipotecas.com), canal digital de [UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios](https://www.uci.es), entidad especialista en financiación sostenible de la vivienda, **más de la mitad de las hipotecas formalizadas en 2021 se contrataron en pareja (52,4%)**, siendo hogares con perfiles familiares casados o casados con hijos, pero ¿Cuál es la tipología de vivienda que eligen las parejas? ¿Qué préstamo prefieren?

El perfil tipo de los propietarios de vivienda que la compran en pareja en España corresponde a dos cónyuges o pareja sin vínculo matrimonial, que necesita una financiación de entre un 80 y un 89% y se decantan por una hipoteca fija o mixta para adquirir su casa principal (85,2%).

En este contexto y según los datos de las operaciones formalizadas por UCI y su canal online, las parejas de nuestro país compran viviendas con precios medios de 227.778 euros y se decantan principalmente por hipotecas de tipo fijo, que alcanzan hasta el 89% de financiación e importes medios de 204.585 euros, un 33% más que la media nacional, fijada en 136.527 euros según los últimos datos del INE.

En cuanto a la tipología de vivienda, casi 6 de cada 10 de estos compradores eligen pisos (59,4%), mientras que un 40,3 % opta por viviendas unifamiliares y chalés adosados, o terrenos para la autoconstrucción (0,3%).

Analizando el esfuerzo salarial bruto, una pareja española con un salario medio anual de 24.395,98 euros por cada miembro de la pareja, según la encuesta de Estructura Salarial del INE, necesitaría 4,19 años de sueldo anual íntegro para hacer frente a una hipoteca tipo de 204.585 euros.

10 claves para comprar una vivienda en pareja

A la hora de elegir una hipoteca y decantarse por una vivienda, las parejas también deben tener en cuenta una serie de particularidades concretas, siguiendo estos 10 pasos que apuntan los expertos de UCI e Hipotecas.com:

1. Analizar la situación legal de la pareja: Antes de adentrarse en el proceso de compra de una vivienda, es imprescindible valorar la situación legal de la pareja: noviazgo, pareja de hecho o matrimonio con o sin separación de bienes. Además, es fundamental tener presente la situación económica y laboral de ambas personas para poder decidir si es el mejor momento para la compra del futuro hogar.

2. Hacer números: La compra de una casa es una de las decisiones más importantes en la vida de una persona y, por ende, tendrá un gran impacto en la economía de la pareja durante un largo periodo de tiempo. Por ese motivo, es fundamental hacer números antes de solicitar una hipoteca. En este escenario es importante tener en cuenta que el Banco de España recomienda no destinar más del 35% de los ingresos mensuales netos al pago de la cuota.

3. ¿Bienes gananciales o separación de bienes?: Si se quiere comprar la vivienda en régimen de gananciales, hay que saber que la vivienda será de los dos cónyuges a partes iguales. En cambio, si se trata de una pareja en régimen de separación de bienes, cada persona será propietaria de la parte proporcional que haya pagado.

4. Ubicación: La localización de una vivienda es uno de los factores más determinantes en el precio y en su evolución futura. Por ese motivo, es muy importante conocer las zonas que mejor se adapten a las necesidades de la pareja valorando la rentabilidad futura y los servicios que ofrece cada barrio, sobre todo en grandes ciudades, donde en función de cada barrio, los precios pueden oscilar sustancialmente. La cercanía al transporte público, a zonas verdes o centros de salud han cobrado especial relevancia tras la pandemia.

5. La eficiencia energética de la vivienda: Teniendo en cuenta que solo el 16% de los nuevos propietarios se interesa por la eficiencia energética en sus viviendas, según el VIII Barómetro Inmobiliario realizado por UCI y SIRA, y que la mayoría de los edificios españoles cuenta con una eficiencia energética E, F y G, es fundamental conocer el año de edificación de la vivienda y su certificación energética, ya que si es demasiado antiguo o poco eficiente los gastos de mantenimiento y el consumo de energía pueden suponer un considerable sobre coste. Además, tener una vivienda sostenible o reformarla en el momento de la compra puede llegar a aumentar hasta un 20% su valor y disminuir de forma notable el gasto doméstico.

6. Asesoramiento de profesionales inmobiliarios y jurídicos: Comprar un piso en pareja no es solo cosa de dos. A veces, el proceso puede ser muy largo y, por ese motivo, la ayuda de un profesional del sector te facilitará mucho el proceso, ya que te acompañará desde la búsqueda de activos hasta el servicio postventa, además de en los trámites burocráticos.

7. Comparar diferentes alternativas: el siguiente paso será contactar y comparar diferentes alternativas de financiación. Un verdadero experto calculará y presentará una simulación real de cada uno de los tipos de hipoteca que puedan encajar con las necesidades de la pareja.

8. ¿Interés fijo, variable o mixto?: La situación actual de los tipos de interés está provocando un cambio de tendencia en el mercado hipotecario tradicional. Se eligen cada vez más hipotecas de tipo fijo o mixto frente a las variables, pero las circunstancias individuales pueden hacer más interesante una hipoteca variable que una fija, dependiendo del contexto personal y económico de cada pareja. Es

imprescindible tener en cuenta que la duración de la hipoteca suele rondar los 30 años y el euríbor fluctúa continuamente.

9. Revisar las fichas FEIN y FIAE: La tasación sirve para que la entidad financiera tenga claro el valor real de la casa y si este se ajusta al valor de compra. Si el cliente cuenta con una tasación realizada por un tasador homologado y está vigente, no será necesario realizar una nueva tasación.

La propuesta formal que realiza la entidad financiera se traduce en dos documentos, lo que antes se conocía como Oferta Vinculante:

- La FEIN o Ficha Europea de Información Normalizada, que resume las condiciones de la hipoteca y tiene carácter vinculante durante al menos 10 días, en los que la entidad deberá respetar los términos de ese documento.
- La FIAE o Ficha de Advertencias Estandarizadas, que nos informa de las cláusulas del contrato para conocer de forma detallada toda la información de la hipoteca que se va a contratar.

10. Primera visita al notario y tiempo de reflexión: La reunión con el notario sirve para que una tercera parte se asegure de que la pareja comprende todos los términos de la hipoteca y que la entidad financiera ha informado adecuadamente y ha facilitado toda la documentación previa. Esta visita es obligatoria y gratuita.

Con toda la información, el cliente ha de esperar por lo menos 10 días antes de volver al notario para firmar la hipoteca. Este es un periodo de reflexión obligatorio.

Finalmente, la solicitud de la hipoteca terminará en el momento de la firma, donde por fin obtendrán las llaves de la vivienda para poder celebrar fechas tan señaladas como San Valentín.

Sobre UCI

UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios) es una Entidad Financiera con 30 años de trayectoria, presente en España, Portugal, Grecia y Brasil (de la mano del Grupo Provincia) que cuenta con más de 600 empleados, más de 10.000 millones de saldo vivo y más de 350.000 clientes. Su objetivo es satisfacer la demanda de vivienda a través de soluciones de financiación responsables, transparentes y personalizadas. UCI facilita el acceso a la vivienda y contribuye a la descarbonización del parque inmobiliario para conseguir ciudades más sostenibles a través de sus hipotecas y préstamos reforma a particulares y comunidades. Desde 2015, a través del programa Prado en España, UCI ha emitido más de 4.000 millones de euros en bonos de titulizaciones RMBS de máxima calidad. <https://salaprensa.uci.com/>

Sobre Hipotecas.com

Hipotecas.com es el canal online de financiación de UCI, entidad especialista en financiación sostenible de la vivienda, cuyos accionistas son BNP Paribas y Banco Santander, ambos al 50%.

Impulsada en 2001, Hipotecas.com es una marca con una manera diferente de ofrecer hipotecas a clientes que buscan una casa. Directa, personal y digital. Son especialistas en financiación de hogares de manera responsable, transparente y personalizada. Sus hipotecas son flexibles, permitiendo configurar una hipoteca a partir de un tipo fijo, mixto o variable y ofrece soluciones ajustadas a las necesidades de cada cliente. Hipotecas.com permite adquirir sus hipotecas a través de todos sus canales digitales o en cualquiera de sus oficinas físicas situadas en Barcelona, Madrid, Valencia y Sevilla. <https://hipotecas.com/es/>

Si tienes cualquier duda o necesitas alguna aclaración no dudes en ponerte en contacto con nosotros:

UCI *Hipotecas
para vivir*