

Al solicitar una hipoteca en España, **no todos los gastos los pagas tú como cliente**. Desde la entrada en vigor de la nueva **Ley Hipotecaria (Ley 5/2019)**, muchos gastos los asume el banco.

Aquí te detallo **qué paga el banco y qué pagas tú como solicitante**:

GASTOS QUE PAGA EL BANCO

1. **Notaría** (escritura del préstamo hipotecario)
2. **Registro de la propiedad**
3. **Gestoría** (gestión de trámites del préstamo)
4. **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)**
5. **Coste de la tasación si es la propia entidad la que lo exige** (aunque esto varía según banco; algunos aún hacen pagarlo al cliente si es una tasadora independiente)

GASTOS QUE PAGAS TÚ (COMO CLIENTE)

1. Tasación del inmueble

- Obligatoria para que el banco valore si la vivienda cubre el préstamo.
- Puedes aportar una tasación homologada por una empresa independiente si el banco la acepta.
- Precio habitual: **250€ – 600€**, según la vivienda.

2. Nota simple del Registro de la Propiedad (opcional pero recomendable)

- Cuesta unos **10€ – 20€**. Sirve para saber si la vivienda tiene cargas.

3. Copia de la escritura notarial (si la quieres)

- La escritura original la paga el banco, pero si tú quieres una copia, **la pagas tú**. Coste: **unos 20€ – 50€**.

4. Comisiones de apertura (si las hay)

- No todos los bancos las cobran.
- Suele ser entre el **0,5% y el 1% del importe del préstamo**, aunque muchas entidades ya no la aplican.

5. Seguros (si contratas alguno)

- El único seguro obligatorio por ley es el **seguro contra incendios**.
- El banco puede exigirlo como parte de las condiciones del préstamo.
- El **seguro de vida, hogar, etc.** solo son obligatorios si lo pactas como parte de una bonificación del interés (no por ley).

GASTOS RELACIONADOS CON LA COMPRA DEL INMUEBLE, HIPOTECA APARTE.

Si compras una vivienda, además de los gastos de la hipoteca, **deberás asumir también los gastos propios de la compra:**

- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)** → si es vivienda de segunda mano (**6% – 10%** según comunidad).
- **IVA (10%) y AJD (1% – 1,5%)** → si es vivienda nueva.
- **Notaría y Registro** (de la compraventa, no del préstamo).
- **Gestoría** (si tú contratas una para la compraventa, no es obligatoria).
- **Plusvalía municipal** → si lo pactáis así, aunque normalmente lo paga el vendedor.
- **Comisiones a la inmobiliaria**. Obviamente si la compra es directa con el vendedor este gasto no estará presente, pero tenlo en cuenta si la inmobiliaria intermedió y si ese coste lo paga el vendedor o el comprador.

¿Quieres una estimación personalizada?

Puedo ayudarte a calcular **los costes aproximados de tu hipoteca y compra**, si me dices:

- Precio de la vivienda
- Importe del préstamo
- Comunidad autónoma donde compras
- Si es vivienda nueva o usada

Si nos contactas estaremos encantados de ayudarte.



**Asesoramiento e Intermediación
Hipotecaria**