



**TRIOTECA**

# **Hipotecarse para una segunda vivienda**

Guía práctica con consejos a la hora de adquirir una vivienda para las vacaciones.

# Contenidos

## 1

Introducción a la guía.

## 2

¿Qué se considera una segunda vivienda?

## 3

¿Cuáles son las diferencias entre una hipoteca para domicilio habitual y una para segunda vivienda?

## 4

¿Cuáles son los requisitos para que los bancos concedan una hipoteca para segunda vivienda?

## 5

Ya tengo una hipoteca, ¿puedo pedir otra para segunda vivienda?

## 6

Recomendaciones para hipotecarse para una segunda vivienda.

## 7

¿Ya tienes hipoteca para la primera o la segunda vivienda? ¡Mejórala!





# 1



## Introducción a la guía.

Se acerca el verano y quizá te planteas comprar una segunda vivienda para disfrutar de tus vacaciones con tu propio espacio en el pueblo, disfrutando del mar o de la montaña.

La subida de los precios de alquiler, ya de por sí altos en periodos vacacionales; el estrés de la planificación cuando se viaja; la comodidad de tener bicicletas, materiales de playa o ropa de montaña ya en el lugar de las vacaciones; y la posibilidad de disfrutar de la segunda vivienda durante todo el año (y más con el teletrabajo), son argumentos clave en la decisión de adquirir una segunda vivienda.

Si te lanzas a alcanzar este sueño, probablemente necesitarás una hipoteca. Y debes tener en cuenta que las condiciones de la hipoteca de segunda vivienda no son las mismas que para el domicilio habitual.

En esta guía te contamos de forma didáctica todo lo que debes saber si te estás planteando comprar una segunda vivienda para que tengas las mejores condiciones en la hipoteca. ¡Empezamos!



# 2

## ¿Qué se considera una segunda vivienda?

- No es la residencia habitual.
- Es una vivienda que se adquiere cuando ya se dispone de otra vivienda.
- Su uso suele destinarse al ocio, como las vacaciones o fines de semana.
- Suele estar situada en una zona distinta a la del domicilio habitual, normalmente en zonas turísticas de montaña o costa.

### **En general, las segundas viviendas tienen dos usos principales:**

**Vivienda vacacional:** un apartamento en la playa, un estudio en la montaña o una casa rural para pasar períodos de vacaciones y fines de semana.

**Vivienda como inversión:** inmueble que se adquiere para alquilar y obtener rentabilidad.

Sea cual sea el uso que se dé a la segunda vivienda, hay que tener en cuenta que las condiciones de la hipoteca serán diferentes a las del domicilio habitual.





# 3

## ¿Cuáles son las diferencias entre una hipoteca para domicilio habitual y una para segunda vivienda?

Las entidades bancarias consideran que una hipoteca para segunda vivienda supone mayor riesgo de impago que una hipoteca para la vivienda habitual. ¿Por qué? Porque consideran que si una familia atraviesa un periodo de dificultades económicas es probable que afronte la cuota de la hipoteca para la vivienda habitual y deje de abonar la de la segunda vivienda.

Por este motivo las condiciones para adquirir una hipoteca para segunda vivienda son más exigentes:



### Menor financiación:

En segundas viviendas las entidades bancarias **financian entre un 60% y 70% del valor de tasación del inmueble**, a diferencia de la hipoteca de la primera vivienda, en las que los bancos financian hasta el 80%.



### Mayor cantidad de ahorro necesario:

La menor financiación y los gastos asociados a la hipoteca de segunda vivienda implican **aportar al menos el 50% del valor de tasación del inmueble**, a diferencia del 30% recomendado para la hipoteca de la vivienda habitual. Estos porcentajes pueden variar en función del porcentaje de financiación y de los impuestos de cada Comunidad Autónoma.



### Plazos de amortización más cortos:

En las segundas viviendas **los plazos de devolución de la hipoteca son de entre 20 y 25 años**, período más corto que en el caso de hipotecas para residencia habitual, que suelen ser más altos. Esto va a suponer cuotas mensuales más altas, ya que se dispone de menos tiempo para devolver el dinero.



### Intereses más altos:

Tradicionalmente, **los intereses de las hipotecas para segundas viviendas suelen ser más elevados** que los de las hipotecas de una primera vivienda. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en periodos de incertidumbre económica como el actual, esta diferencia se diluye.



# 4

## ¿Cuáles son los requisitos para que los bancos concedan una hipoteca para segunda vivienda?

Los requisitos que las entidades bancarias piden para conceder una hipoteca para segunda vivienda son más exigentes que para una hipoteca para domicilio habitual:

### 1. Contar con un nivel de ingresos alto:

Las entidades bancarias se aseguran que el potencial cliente cuenta con un **nivel alto de ingresos para garantizar que puede pagar dos hipotecas** (en caso de que ya tenga una anterior), y que puede asumir la hipoteca de la segunda vivienda, que tendrá cuotas mensuales más altas, mayores intereses y menor plazo de amortización.

### 2. Tener un trabajo estable:

Contar con un **contrato indefinido** es importante para adquirir una hipoteca. Los autónomos y personas con contratos temporales tendrán mayor dificultad para acceder a la hipoteca de segunda vivienda.

### 3. Disponer de ahorros:

El banco concederá hipoteca por un máximo del 70% del valor del inmueble de segunda vivienda, por lo que es relevante **contar con unos ahorros del 50% del valor de tasación** del inmueble.

### 4. Garantías adicionales:

Los bancos agradecen que el potencial cliente aporte **garantías que avalen** que podrá hacer frente a las cuotas mensuales. Por ejemplo, usando como aval la vivienda habitual.



# 5



## Ya tengo una hipoteca, ¿puedo pedir otra para segunda vivienda?

La respuesta es ¡sí! Siempre que cumplas con los requisitos y condiciones que exige el banco y que hemos repasado. Hay dos opciones:

### 1. Pedir una segunda hipoteca:

Si cumples con las condiciones enumeradas anteriormente, pedir una segunda hipoteca es la opción más sencilla. No obstante, no siempre es la más recomendable, ya que implica pagar dos cuotas al mes (una por cada hipoteca contratada).

### 2. Ampliar la hipoteca de la primera vivienda:

En este caso, se cancela la hipoteca sobre la primera vivienda para contratar una nueva por un importe mayor que permita adquirir la segunda vivienda. Con esta opción el cliente solamente pagará una cuota mensual.





# 6



## Las 8 recomendaciones para hipotecarte en una segunda vivienda.

### 1. Busca y compara con TRIOTECA:

Aprovecha todo el potencial que te ofrece la plataforma digital y sus motores de búsqueda. Sin salir de casa podrás rastrear y comparar toda la oferta hipotecaria del mercado para encontrar la que mejor se ajuste a tus condiciones. Algunas de las ventajas de utilizar TRIOTECA:

- **Comparas y encuentras tu oferta:** usando la tecnología y en pocos minutos se analiza tu perfil y conecta con las principales entidades bancarias del país para mostrarte las mejores hipotecas para ti.

- **Ahorras tiempo:** el período de contratación de una hipoteca se reduce considerablemente.

- **Acompañamiento profesional en todo momento:** contarás con profesionales en hipotecas para resolver cualquier duda que te pueda surgir, ayudarte a entender la letra pequeña y a preparar la documentación necesaria hasta el día de la firma de tu hipoteca.



## 2. **Calcula cuánto puedes invertir en la segunda vivienda:**

Analiza con detenimiento tus finanzas personales para saber cuánto dinero puedes destinar cada mes a pagar la cuota de la hipoteca. No olvides que a pesar de que no sea tu primera vivienda, hay muchos gastos asociados (luz, gas, internet, gastos de comunidad, impuestos, etc) a los que tendrás que hacer frente. Tenlos en cuenta cuando hagas tus cálculos para que se ajusten al máximo a la realidad.

## 3. **Reduce el porcentaje de financiación:**

Cuanto más ahorros aportes y menos financiación solicites, mayor serán las posibilidades de que las entidades bancarias te concedan la hipoteca para la segunda vivienda. Además, conseguirás mejores condiciones de la hipoteca y reducirás la cuota mensual durante todo el proceso hipotecario, que probablemente será de más de 20 años.

## 4. **Fíjate en la TAE más que en el TIN:**

Para saber el coste real de una hipoteca hay que fijarse en la TAE (Tasa Anual Equivalente), un indicador en forma de porcentaje que incluye todos los gastos adicionales como la duración, los intereses, los gastos y las comisiones bancarias, además del coste de todos aquellos productos que el cliente debe contratar de forma obligatoria.

La TAE se calcula sumando el TIN y los gastos (comisiones asociadas y productos contratados vinculados a la hipoteca). A una TAE inferior, menos será la cuota mensual. En cambio, el TIN (tipo de interés nominal) es el tipo de interés aplicado al capital concedido de la hipoteca que se paga de forma fija en una cuota mensual.

## 5. **Elige entre un tipo de interés fijo o variable:**

Se trata de una de las decisiones más importantes y cada tipo tiene sus ventajas. El tipo variable varía en función de la fluctuación del EURIBOR, que actualmente está en positivo, por lo que puede hacer subir la cuota. En cambio, el tipo de interés fijo es más conservador en el tiempo e implicará pagar siempre la misma cuota.



## 6. **Ajustar los plazos de devolución:**

Cuanto más largo sea el periodo de devolución de la hipoteca, más intereses se acabarán pagando en el largo plazo. Acortar la duración del préstamo puede ser una buena idea para acabar pagando menos intereses.

## 7. **Vigila con las bonificaciones:**

Las bonificaciones son productos relacionados con la operación, y al contratarlos las entidades bancarias ofrecen una reducción del TIN. La bonificación más habitual es domiciliar la nómina en ese banco y, en este caso, no comporta un coste asociado. Sin embargo, sí hay otras bonificaciones que tienen un coste, como puede ser un seguro de hogar, que inicialmente ayuda a rebajar el tipo de interés en el TIN, pero es un coste que se acaba reflejando en el TAE.

## 8. **No firmes arras sin revisar bien las condiciones de la vivienda:**

Antes de formalizar un contrato de arras o una reserva, y con el fin de evitar sorpresas inesperadas, es clave asegurarse de que la vivienda está en correctas condiciones. También recomendamos solicitar el informe jurídico técnico del inmueble para tener conocimiento de la realidad jurídica del inmueble y evitar sorpresas o inconvenientes al formalizar la compra de la vivienda.





## ¿Ya tienes hipoteca para la primera o la segunda vivienda? ¡Mejórala!

Según estudios recientes, **el 80% de quienes tienen una hipoteca en España pagan una cuota más elevada** de lo que debería ser. Por ello desde TRIO-TECA te recomendamos que te cuestiones si tienes la mejor hipoteca o si puedes mejorarla y, por lo tanto, pagar menos cada mes durante años.

De media, **nuestros clientes se ahorran 125 euros mensuales** durante 30 años.

En la guía [“¿Cómo puedes mejorar las condiciones de tu hipoteca?”](#) te contamos en detalle qué opciones tienes a tu disposición para mejorarlas, como la subrogación, novación, y cancelación y contratación de una nueva hipoteca, qué debes tener en cuenta para acertar con el cambio y cómo mejorar tu hipoteca desde casa y sin complicaciones.



# Hipotecarse es un viaje y queremos hacerlo contigo.

Podemos ayudarte con todas tus dudas.  
Llámanos o escríbenos, lo que tú prefieras.



910 054 391  
931 727 832



[hola@trioteca.com](mailto:hola@trioteca.com)  
[trioteca.com](https://www.trioteca.com)



**TRIOTECA**