

7. Sistemes d'amortització d'un préstec hipotecari



El termini d'amortització és el període de temps fixat per a la devolució del préstec hipotecari. En l'actualitat les entitats bancàries ofereixen préstecs hipotecaris amb terminis que s'ajusten a les característiques de la persona o unitat familiar. D'aquesta forma es fixa una quota o carrega que el client pot assumir en funció d'un habitatge superior a la qual inicialment es podria accedir amb uns ingressos donats. La quota a pagar, variarà en la mesura que el termini augmenti o es redueixi. És a dir, a major termini, menor quota. Recorda que el que s'ha de buscar és la comoditat en el pagament però sense caure en l'error d'allargar el termini més enllà de l'estrictament necessari

Quant he de pagar al mes?

La quota mensual depèn de tres factors: l'import del préstec, el tipus d'interès i el termini.. Recorda que el que has de buscar és la comoditat en el pagament però tal i com s'ha comentat anteriorment, sense caure en l'error d'allargar el termini més enllà de l'estrictament necessari.

Segons la periodicitat del pagament es poden distingir diversos tipus de quotes: mensuals, trimestrals i, fins i tot, semestrals. La quota inclou part del capital que s'amortitza i els interessos corresponents. Des d'aquest punt de vista es poden distingir entre:

7.1.1. Quota constant



És el tipus de quota més freqüent i consisteix en que l'import dels interessos es va reduint en una quantia proporcional a l'amortització del capital.

7.1.2. Quota creixent



Aquest tipus de quota augmenta cada any un percentatge prefixat. Té l'avantatge que es paga menys al principi però, lògicament, la càrrega augmenta en el futur. El seu inconvenient és que es paguen més interessos.

7.1.3. Quota decreixent



Aquest tipus de quota manté la mateixa quantitat de capital a pagar, de tal manera que, els interessos es van reduint progressivament i el total a pagar va descendint. L'inconvenient que comporta acceptar aquesta quota, és l'esforç econòmic que s'ha de fer al principi del període d'amortització.

En el decurs d'amortització d'una hipoteca es pot establir un període de carència. Es denomina així al període en el qual el titular del préstec només paga interessos i no amortitza cabdal. Se sol oferir per un termini curt (un o dos anys), i en el moment d'iniciar-se l'operació.