

## Guia jove sobre hipoteques

### 1. Introducció



La decisió de comprar un habitatge és una decisió que han d'afrontar molts joves de la nostra comarca. Per molts d'ells la compra d'un habitatge acabarà esdevenint l'operació patrimonial més important de la seva vida i per poder realitzar-la, probablement precisarà d'un finançament extern.

Aquesta guia elaborada per l'Oficina de Joventut i l'Habitatge del Consell del Barcelonès té l'objectiu d'apropar al jove dades i informacions referides als préstecs hipotecaris, a les seves principals característiques, als diferents productes hipotecaris que pot trobar al mercat i a les seves avantatges i inconvenients.

No dubtis a consultar-nos: la informació és una eina important per evitar que la presa de decisions signifiqui un llançament al buit. No val la pena córrer riscos que es poden evitar. Descobriu que l'assessorament pot ser de molta utilitat i ajudeu-nos a estendre aquest missatge a tots els joves de la comarca.

### 2. Elements importants a tenir en compte ...



## 2.1. Finançament



Abans d'aventurar-nos en la compra d'un habitatge és fonamental saber amb quins recursos econòmics comptem per fer-ho.

Si no tenim un habitatge a vendre per finançar una part una part o la totalitat de la nova compra, haurem de hipotecar-nos per poder accedir al nou habitatge. Haurem de preguntar-nos quant capital inicial tenim, si tenim diners estalviats suficients i quina és la nostra capacitat d'endeutament, en el cas de requerir un préstec hipotecari.

### **Llibreta Estalvi habitatge**

Invertir en una llibreta estalvi habitatge ens ajudaria a fixar-nos un termini d'estalvi (acostuma a ser de 4 anys) abans de realitzar la compra del nou habitatge.

Aquesta modalitat d'estalvi ofereix avantatges i també comporta algun que altre inconvenient o condicions a tenir a en compte abans de decidir-nos per acceptar-la.

### **Avantatges:**

- És un pla d'estalvi que ens permetrà demanar menys diners en el moment de la compra i, per tant, ens ajudarà a disminuir el cost d'un futur crèdit.
- Podem augmentar la nostra capacitat de desgravació fiscal.
- Existeixen entitats financeres que ofereixen millors condicions als clients que sol·licitin un crèdit hipotecari i que disposin d'una llibreta estalvi habitatge.

### **Inconvenients o condicions a tenir en compte:**

- Les quantitats invertides al compte només es poden destinar a comprar o rehabilitar l'habitatge habitual.
- Hem de disposar de diners suficients per invertir com a saldo en el termini que et sigui indicat. Pots desgravar-te el 15% de les quantitats que ingressis cada any al compte. A partir de gener de 2011, aquesta desgravació només serà possible si guanyes menys de 17.000 euros. Si guanyes més de 24.000 euros no podràs desgravar-te res i si et trobes entre els 17.000 euros i els 24.000 euros, el percentatge de la deducció s'anirà reduint a mesura que ens apropem als 24.000 euros d'ingressos.
- Haurem de tornar els beneficis obtinguts de la desgravació fiscal obtinguda (amb els corresponents interessos) si no hem invertit els diners del compte en la compra d'un habitatge en el termini indicat.

## **2.2. Capacitat d'endeutament**



Si no disposem d'un capital inicial suficient per la compra d'un habitatge haurem de recórrer a una entitat de crèdit que ens ajudi a finançar-la.

Les entitats financeres, abans de concedir-nos el crèdit, analitzaran les nostres fonts d'ingressos i valoraran la seva regularitat d'entrada. Per tant, haurem de demostrar que podem fer front, de manera estable a les despeses i quotes de crèdit mensuals.

### **Coses a tenir en compte abans de demanar un crèdit**

- No realitzar compres quantioses (com comprar un cotxe, pagar vacances, comprar mobles...) poc temps o abans de demanar el crèdit a l'entitat financera per tal de no acumular deutes.
- Si ingresseu o traiem diners importants de l'entitat financera ens poden demanar justificants de despesa.
- Si accedim a una nova feina, tot just abans d'accedir al crèdit, haurem de tenir en compte que el banc comptabilitzarà les bonificacions i comissions favorables extraordinàries dels dos darrers anys de feina, tot i que les noves condicions de feina ens resultin, en general, més favorables.
- Si treballem com autònoms haurem de demostrar una seguretat mínima d'hores treballades o clients per tal que l'entitat financera estimi la nostra sol·licitud de crèdit. Et reclamaran la declaració de l'IRPF, de l'IVA i facturació trimestrals.
- Si no comptem amb el capital inicial, el crèdit hipotecari pot arribar a cobrir-nos el 80% del valor de taxació de l'habitatge que es vol adquirir. (Algunes entitats poden cobrir el 100% però si complim determinats requisits)
- La quota de crèdit no hauria de superar el 30-40% dels teus ingressos nets.

### 3. El préstec hipotecari. Concepte i elements



El préstec hipotecari és un préstec atorgat i concedit per una entitat financera i de crèdit, que es troba garantit per un bé immoble. La seva principal característica és que, a més de la garantia personal (la qual tu prestes obligant-te a la seva devolució), l'immoble (l'habitatge o casa) queda afectada com garantia del pagament del préstec. És, precisament aquest fet el que fa possible que els préstecs hipotecaris tinguin tipus d'interès més barats que altres modalitats de préstecs (per exemple, crèdits personals o de consum) amb menor garantia.

Això vol dir que si hi ha cap problema de solvència i no pots afrontar la devolució del préstec, l'entitat bancària o financera, executarà l'hipoteca i es quedarà l'habitatge, per tal de cobrar-se els diners que et va donar.

En l'operació del préstec hipotecari intervenen el prestador (Entitat financera i de crèdit,) que lliura una quantitat (capital) al comprador que es converteix per això també en prestatari perquè aquest ho retorni, en el període pactat, més els interessos.

#### 3.1. Característiques dels préstecs hipotecaris



Un préstec hipotecari és un producte financer, és a dir, una oferta que una entitat financera posa a la nostra disposició com resposta d'una necessitat elevada de diners. Com tot producte que es comercialitza té unes característiques que són les quals hem d'atendre per a comprovar que aquesta oferta s'adapta a les teves possibilitats, expectatives i condicions. Al mercat trobaràs un munt d'ofertes, tindràs que analitzar amb molta cura totes i cadascuna d'elles per veure quina és la millor opció per a tu. Els elements que ha de tenir un préstec hipotecari són els que desglossem a continuació:

### 3.1.1. Import màxim



Ens referim a l'import màxim del préstec hipotecari quan parlem de la quantia o muntant total que una entitat financera està disposada facilitar-te.

La primera limitació a aquest import màxim ve determinada pel valor de l'immoble. A través d'una societat de taxació autoritzada, sabràs quina és la valoració de l'immoble i si la quantitat que et demana el comprador s'ajusta als valors de mercat. La quantitat resultant de la taxació de l'habitatge és, la manera que té l'entitat financera d'assegurar-se el valor "real" de l'immoble, ja que aquest valor determinarà en part la quantia total del préstec.

Les entitats, d'acord amb la legislació vigent, poden prestar-te entre el 70 o el 80 % del valor de taxació de l'habitatge, encara que en molts casos arriba fins i tot fins al 100% i, en uns altres fins i tot més, per a cobrir les despeses i impostos, podent complementar-se el préstec hipotecari amb préstecs personals. Aquesta limitació té per finalitat aconseguir que els crèdits hipotecaris puguin satisfer-se completament, en cas d'impagament, malgrat les oscil·lacions que en valor de l'immoble poguessin produir-se en un futur o malgrat les nombroses despeses que les entitats prestadores tenen en una execució hipotecària com per exemple interessos, costes d'advocats i procuradors, etc.

La segona limitació ve marcada pels ingressos. És habitual que la quota mensual del préstec hipotecari no sobrepassi el 35% o 40 % dels ingressos nets mensuals, que obtinguis. Tant per a tu com per al banc resulta més segur, d'aquesta manera l'entitat s'evita córrer riscos d'impagament en el moment que sorgeixi alguna despesa extraordinària.

### 3.1.2. Termini del préstec



El termini del préstec pot ser un condicionament important en el moment d'escollir hipoteca, donat que tornar el préstec, en un termini curt de temps, implicarà acabar pagant quotes més elevades. Un termini major converteix les càrregues del préstec en més assequibles, però em de tenir en compte que terminis més llargs implicaran pagar més interessos. Per això, és aconsellable, en la mesura que sigui possible, escollir un termini que representi una quota que podem pagar fàcilment, però tampoc que sigui massa relaxada.

### 3.1.3. L'amortització



L'amortització és el pagament del capital pendent. En la majoria de les hipoteques concedides a Espanya, al principi es paguen més interessos i s'amortitza menys capital. El contrari que succeeix al final de la vida del préstec, on s'amortitza més capital i són menys els interessos.

Per tant, en la primera fase de vigència del préstec hipotecari es paguen principalment interessos. L'amortització del capital va sent major, a mesura que avança la vida del préstec.

Existeix la possibilitat d'amortitzar anticipadament el préstec hipotecari, ja sigui en la seva totalitat o en part. Normalment, això implica una penalització, però suposa una reducció en la quantia dels interessos a satisfer.

### 3.1.4. Interessos



Els interessos són la quantia addicional que tu pagues per la quantitat de diners que la entitat bancària et presta. Els interessos són proporcionals a la quantitat de capital prestat i al temps d'amortització pactat.

Depenent del tipus d'hipoteca que contractem els interessos poden ser fixos o variables. Si són fixos sempre pagarem la mateixa quantitat d'interessos durant tota la vida de la hipoteca, si són variables els interessos variaran depenent de les pujades i baixades dels índex de referència que haguem utilitzat per fixar els interessos del nostre préstec hipotecari.

### 3.1.5. La quota



La quota és l'import que es compromet a pagar periòdicament qui subscriu un préstec hipotecari a l'entitat financera que l'hi ha concedit.

La quota pot ser mensual, trimestral, semestral o anual. La més utilitzada és la mensual. La quota inclou el pagament dels interessos i l'amortització del capital.

Així mateix, la quota pot ser constant, és a dir, sense variació en el seu import, durant tota la vida del préstec, el que ocorre amb els préstecs a tipus fix i amb els préstecs amb quota constant o pot ser variable (préstecs variables) en funció de la modificació del tipus d'interès.

### 3.1.6. La manca



Quan ens referim a hipoteques, la carència significa el període en el qual no s'abona la part d'amortització i només es paguen els interessos d'aquest capital.

## 3.2. Tipus de préstecs



El tipus d'interès és un aspecte molt important del préstec perquè, determina el que pagaràs al llarg dels anys i de la vida del préstec hipotecari. A més s'han de valorar aspectes com la modalitat del tipus d'interès (fix o variable), les comissions que s'apliquen, les quotes a pagar i la seva periodicitat i el termini d'amortització.

Actualment, l'oferta de préstecs hipotecaris és molt àmplia i variada. Malgrat la multitud de noms comercials diferents que existeixen, es poden distingir els següents tipus de préstecs hipotecaris.

### 3.2.1. Préstec hipotecari a tipus fix





Un préstec a tipus fix mantindrà el mateix tipus d'interès, i per tant, la quota serà invariable al llarg de tota la vida del préstec. És a dir, el tipus d'interès roman constant, encara que pugin o baixin els tipus d'interès, no afectant ja que sempre pagarà tots els mesos el mateix.

Altra característica d'aquest tipus de préstecs hipotecaris és que solen tenir un termini més ajustat de durada (al voltant de 12 anys) i la comissió per amortització o cancel·lació anticipada és major.

### 3.2.2. Préstec hipotecari a interès variable



Un préstec a tipus d'interès variable és aquell que varia en el temps, normalment cada any o cada sis mesos. Aquesta classe de préstecs, sí permet beneficiar-se de les rebaixes dels tipus encara que, lògicament, també, recull els increments.

Es tracta, en definitiva, de préstecs hipotecaris que combinen un tipus d'interès inicial que sol fixar-se per un termini de 12 mesos, i un tipus de revisió que canvia periòdicament i s'estableix prenent un tipus base de referència, al que se suma un marge o diferencial. En aquesta modalitat és important distingir entre, el que és el tipus d'interès del primer període, que en ocasions ve a ser com una promoció inicial, i el qual regirà els anys successius i que estarà determinat per un índex més el diferencial que s'afegeixi

### 3.2.3. Préstec hipotecari a interès mixt



Es coneixen així els préstecs hipotecaris que combinen un període en el qual l'interès roman fix (2, 3 o més anys) i altre en el qual aquest és variable i es va ajustant al mercat. El termini d'amortització i les comissions per cancel·lació anticipada solen ser semblants als variables.

Combinen els avantatges i inconvenients dels préstecs hipotecaris a tipus fix i els préstecs hipotecaris a interès variable encara que, al fixar dos períodes diferents, els riscos queden més diluïts. D'altra banda, el seu funcionament és exactament igual que els préstecs a interès variable.

### 3.2.4. Préstec hipotecari a quota fixa



Són préstecs a interès variable, però amb quota d'amortització fixa, pel que s'assemblen molt als préstecs a tipus fix en la mesura que el client paga sempre la mateixa quota amb independència i al marge de l'evolució dels tipus d'interès.

La diferència està que si els tipus d'interès pugen, és a dir, hi ha una revisió a l'alça, en lloc de pagar més quota, s'allarga el termini d'amortització del préstec; i si els tipus d'interès baixen o existeix una revisió a la baixa, el termini d'amortització s'escurça.

### 3.3. Fòrmules hipotecàries alternatives



Actualment estan emergint al mercat financer noves formules hipotecàries dissenyades per les entitats financeres i dirigides a no perdre clients davant les imparables pujades de l'EURIBOR i l'endeutament de les famílies.

Mitjançant aquest apartat, farem un petit repàs de les noves formules hipotecàries més freqüents tot i apuntant els avantatges i inconvenients que s'han de tenir en compte abans de decidir-nos per una d'elles.

#### 3.3.1. Hipoteques joves



La precarietat dels salaris, els preus de l'habitatge, la pujada dels tipus d'interès i la inestabilitat laboral són alguns dels factors que obliguen a les entitats financeres a crear productes hipotecaris destinats a la població més jove.

##### **Característiques i avantatges fonamentals del producte**

El percentatge de finançament en aquest tipus d'hipoteques acostuma a ser del 80% fins al 100% del valor de taxació.

El diferencial que oferten les entitats a les hipoteques joves acostuma a ser inferior al 0'7% (afegit a l'euríbor per calcular l'interès final).

Les quotes vinculades a aquest producte hipotecari adreçat als joves són més baixes donat que la durada del préstec és més elevada.

La durada del préstec de les hipoteques joves oscil·la entre 30 i 50 anys. (Algunes entitats financeres ja ofereixen hipoteques a 52 anys).

Les comissions d'obertura i de cancel·lació acostumen a ser més baixes als productes joves hipotecaris. Fins i tot existeixen ofertes hipotecàries que t'alliberen de la comissió d'obertura, la comissió de cancel·lació parcial o total, o de la de subrogació.

Els períodes de carència vinculats a aquest tipus d'hipoteques van des dels sis mesos als tres anys.

Descomptes en la contractació de l'assegurança de la llar. Has de conèixer que la llei només t'obliga a contractar l'assegurança del continent de l'habitatge però normalment aquests tipus de productes t'obliguen a contractar altres tipus d'assegurances.

### 3.3.2. Hipoteques de llarga durada



Una pràctica alternativa que fan servir habitualment les entitats financeres darrerament és la d'ampliar els terminis d'amortització de les hipoteques. El màxim exponent d'aquesta pràctica és l'exemple de contractes d'hipoteques a 52 anys.

La principal virtut d'aquests tipus d'hipoteques constitueix en que les quotes d'amortització acostumen a ser més barates donat l'augment de temps determinat per retornar el préstec.

Aquest model hipotecari no està lliure d'inconvenients, el principal és que resulten sensiblement més cares a llarg termini donat que implica que es pagaran interessos durant més temps.

### 3.3.3. Hipoteques amb carència



Quan ens ofereixen aquest tipus d'hipoteques per part d'una entitat financera ens estan proposant un model hipotecari mitjançant el qual durant un determinat període de temps, acostumen ser entre un i deu anys, només pagarem interessos i no amortitzarem capital.

L'avantatge d'aquest model consisteix en que farem front a quotes més barates.

La part negativa d'aquest model es posa de manifest quan s'acaba el període de carència donat que haurem de fer front a quotes bastant elevades i que hem de ser capaços d'assumir. Durant el temps de carència hem de preveure augmentar la nostra capacitat d'estalvi.

A aquests tipus d'hipoteques també són denominades hipoteques "només interès". Aquestes hipoteques adopten l'habitatge com a garantia hipotecària. Pagant les quotes mensuals pagues només interessos, permetent que les quotes siguin inferiors a la resta de quotes de hipoteques tradicionals. Aquest fet constitueix el principal avantatge.

El capital prestat l'has de tornar quan fineix el préstec. Aquest fet implica que has hagut d'invertir i estalviar molts diners a banda de la quota mensual per acabar lliure de càrregues i deutes amb l'entitat que t'ha prestat els diners. Si no ho aconseguixes l'entitat podrà cobrar el deute agafant el teu habitatge com a pagament.

### **3.3.4. Hipoteques a interès variable de quota blindada**



Aquest tipus d'hipoteques són hipoteques a tipus d'interès variable i quota blindada. Si optem per aquest model pagarem sempre la mateixa quota i les revisions anuals, si són a l'alça, repercutiran en la duració del préstec.

Per tant, si puja l'EURIBOR estarem en deute amb l'entitat que ens presta els diners durant més temps.

### **3.3.5. Hipoteques -revolving i a més del 100% del valor de taxació-**



Aquestes hipoteques et permeten disposar al peticionari de diners per altres bens de consum, a banda dels que precisem per la compra de l'habitatge.

Així les entitats financeres ofereixen préstecs personals a preus similars als preus dels préstecs hipotecaris.

El principal inconvenient que presenta aquesta modalitat és que el tipus d'interès aplicable pot ser superior al de la mitjana del mercat.

Si es consumeix desorbitadament s'ha de tenir en compte que el teu habitatge és la garantia de pagament.

Les hipoteques que financen el 120% del valor de taxació de l'habitatge també et permeten disposar de diners extres però aquesta modalitat hipotecaria comporta fer front a tipus d'interès més elevats que la mitjana del mercat. L'habitatge continua sent la garantia de pagament.

## **4. Tipus d'interés**



Una qüestió important a la qual hem de donar resposta a l'hora de plantejar-nos la sol·licitud d'una hipoteca està a triar quina modalitat de tipus d'interès ens aplicarà l'entitat financera.

L'interès és l'element principal del preu que es paga pel préstec. Al Banc o Caixa d'Estalvis no només se li retorna la quantitat que va prestar, sinó a més un percentatge sobre el que es deu a cada moment.

Avui dia, l'oferta de préstecs hipotecaris és molt àmplia i variada. Malgrat la multitud de noms comercials diferents, es poden distingir dos tipus bàsics de préstecs.

## 4.1. Préstec hipotecari a tipus d'interès fix



Aquest tipus de préstecs mantenen de forma constant el tipus d'interès que ens apliquen al llarg de tota la vida del préstec, pel que la quota mensual que hem d'atendre es mantindrà invariable. És a dir, pugin o baixin els tipus d'interès, el client sempre pagarà el mateix cada mes. Això li dóna certa seguretat - si els tipus d'interès pugen, no et veuràs afectat- però també té un inconvenient - si els tipus baixen no pots beneficiar-te . Es tracta, per tant, d'una decisió en la qual es pot guanyar o perdre.

Altra característica d'aquest tipus de préstecs és que solen tenir un termini d'amortització més ajustat - al voltant de dotze anys- i la comissió per amortització anticipada és major

### Avantatges

- Coneixement en tot moment de la quantitat que anem a pagar (mensualment, trimestralment...), la qual

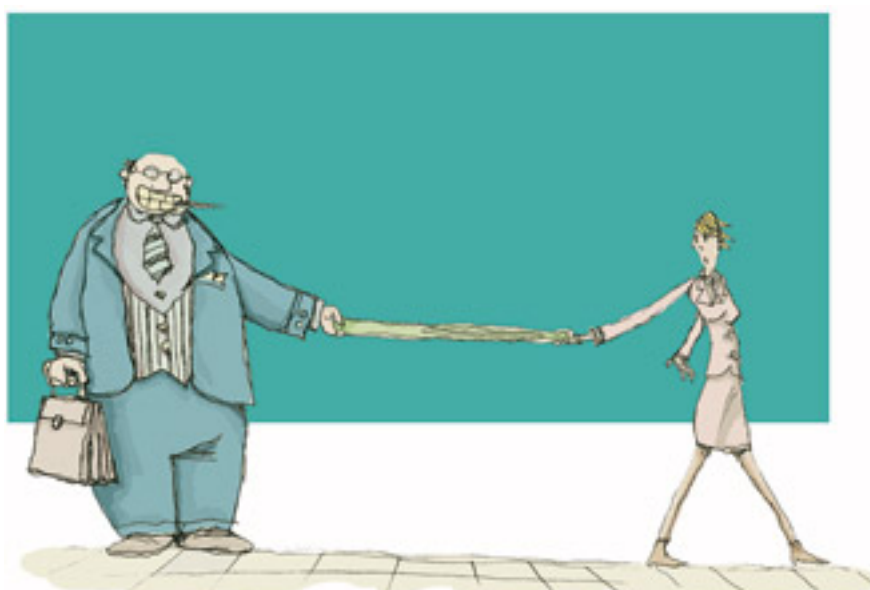
cosa ens permet una millor planificació econòmica.

- Les pujades dels tipus d'interès en el mercat no ens afectaran en la quantitat a pagar per la hipoteca

### Inconvenients

- No ens beneficiarem de les baixades dels tipus d'interès, per tant, estarem pagant un preu superior al mercat.
- Les comissions de cancel·lació d'aquest tipus de préstecs són superiors als de tipus variable.
- El fet d'assumir una operació sobre la qual no poden repercutir-se les variacions de tipus d'interès obliga a les entitats financeres a limitar els terminis màxims d'amortització d'aquests préstecs, el que exigeix disposar d'una forta capacitat de pagament.

## 4.2. Préstec hipotecari a tipus d'interès variable



És aquell préstec en el qual el tipus d'interès que ens apliquen varia en el temps conforme a la variació dels tipus d'interès en el mercat.

La revisió o modificació periòdica del tipus d'interès a aplicar dependrà del préstec hipotecari contractat, sent normal que aquesta revisió es produeixi cada 6 o 12 mesos.

Aquesta classe de préstecs sí que permet beneficiar-se de les rebaixes dels tipus encara que, lògicament, també recull les pujades. El seu principal avantatge és que no contempen el risc que l'interès del préstec es quedi desfasat, ja s'actualitza als preus del mercat. Aquestes són les seves principals característiques: l'interès varia al ritme del mercat, el termini d'amortització és major - pot arribar a vint o trenta anys- i la comissió per amortització anticipada no supera l'u per cent

### En funció de què oscil·la un tipus variable?

La llei determina que hem de prendre una referència, a l'hora de revisar el tipus d'interès. Depenent del tipus d'hipoteca que negociem se'ns aplicarà una referència o altra. Aquesta referència s'anomena índex de referència, i com veure'm mes endavant són (per què hi ha més d'un) valors oficials publicats al BOE i que acostumen a tenir variació (a la baixa o a l'alça) mensual. Per això és important conèixer tots els índexs, a l'hora de contractar el préstec, ja que d'aquest índex dependrà en part la quota periòdica que paguis. Dels índex de referència parlarem posteriorment.

### Avantatges

- Adaptarem en tot moment el tipus d'interès que paguem per la nostra hipoteca a l'evolució del preu del diner en el mercat.
- Com més curt sigui el termini de revisió, abans es produirà aquest ajustament (la qual cosa és molt positiva en tendències a la baixa dels tipus d'interès però, evidentment, serà negativa per a la nostra butxaca quan la tendència dels tipus sigui a l'alça).

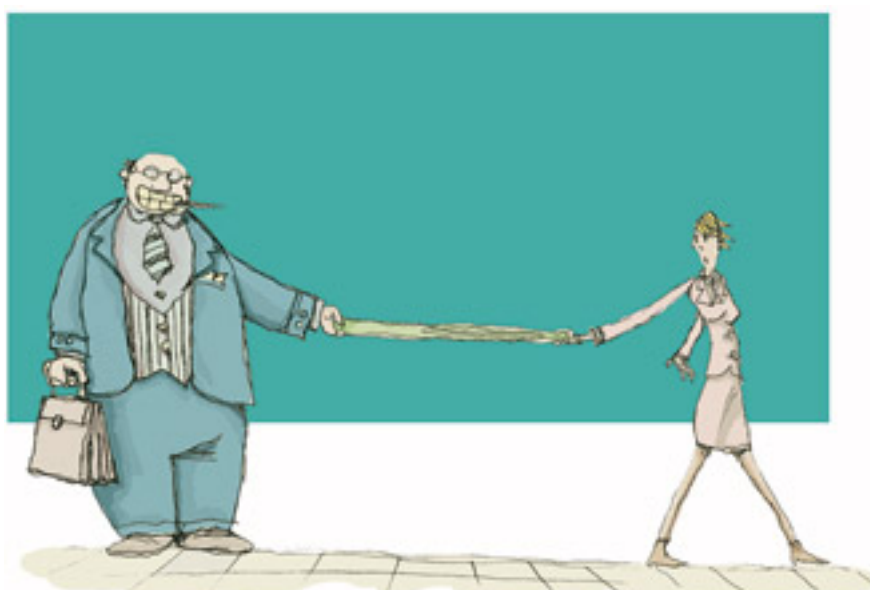


- Les comissions d'aquest tipus d'operacions són sensiblement inferiors a les quals ens cobren per operacions a tipus fix.
- L'adequació dels tipus d'interès a l'evolució del mercat permet a les entitats financeres oferir terminis d'amortització superiors (25 anys, 30 anys, arribant algunes entitats fins als 35 o 40 anys en funció de l'edat dels sol·licitants).

### **Inconvenients**

El gran desavantatge d'aquest tipus d'operacions ve donada pel fet que estarem subjectes a les oscil·lacions derivades del mercat i, per tant, la quota periòdica que hem de pagar variarà cada vegada que canviï el tipus d'interès. A més dels préstecs a tipus d'interès fix o variable, existeixen altres dos tipus que encara no són tan comuns però que val la pena valorar abans de decidir-nos per una hipoteca.

## **4.3. Interès mixt**



Aquest tipus d'interès és una variació dels préstecs a tipus d'interès variable. De fet, és un tipus d'interès variable en el qual el termini del tipus d'interès inicial o de sortida és superior als 12 mesos. Transcorregut aquest termini, el seu comportament serà igual al de qualsevol préstec hipotecari a tipus variable. El termini d'amortització i les comissions per cancel·lació anticipada solen ser semblants als variables. Combinen avantatges i inconvenients dels préstecs fixos tot i que els riscos queden més diluïts.

## **4.4. De quota fixa**



Aquest tipus de préstecs és consideren préstecs a interès variables. S'assemblen però als tipus de préstec d'interès fix, en el fet que el client sempre paga la mateixa quota al marge de l'evolució dels tipus d'interès.

La diferència és que si els tipus pugen, en lloc de pagar més quota, s'allarga el període d'amortització; i si baixen, es redueix. L'inconvenient que planteja pel client és que no sap amb certesa quan acabarà de pagar el préstec, ja que depèn de l'evolució del tipus d'interès.

## 5. Els índex de referència



Els índexs de referència són un element molt important i requereixen molta atenció, a l'hora de contractar i formalitzar un préstec hipotecari amb qualsevol entitat financera.

Aquests indicadors són els que s'apliquen als préstecs hipotecaris concertats a tipus variable a l'hora de revisar i actualitzar els tipus d'interès. D'ells depèn el tipus d'interès que paguis durant la vida i vigència del préstec hipotecari.

El Banc d'Espanya és l'encarregat de definir els tipus de referència oficials per a les hipoteques. Si l'entitat financera utilitza altres referències que no són les oficials, té l'obligació de notificar a cada client, individualment, la variació del tipus d'interès.

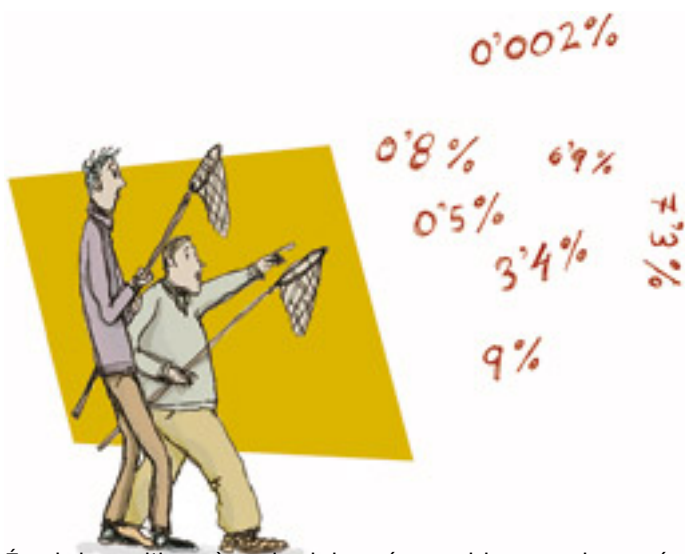
Els índex de referència són uns índexs objectius que elabora mensualment el Banc d'Espanya. Es publiquen al Butlletí Oficial de l'Estat (BOE). També es publiquen a les seccions d'economia de gairebé tots els diaris d'informació nacional.

El 1994 es van definir 6 índexs de referència oficials i el juny de 1999 es va incorporar l'Euríbor a un any:

## 5.1. Referències oficials



### 5.1.1. Index de préstec hipotecari dels bancs



És el tipus d'interès mig dels préstecs hipotecaris a més de tres anys que els bancs han concedit per a l'adquisició de l'habitatge lliure.

És, per tant, una mitjana ponderada dels contractes de préstecs hipotecaris que en aquest moment s'han formalitzat en el mercat i que el Banc d'Espanya ha calculat amb les dades que li remeten les diferents entitats financeres.

### 5.1.2. Index de préstec hipotecari de les caixes d'estalvi



És el tipus d'interès dels préstecs hipotecaris formalitzats per les caixes d'estalvi.

### 5.1.3. Index de préstec hipotecari del conjunt de les entitats de crèdit.



Aquest índex engloba els tipus comunicats pels bancs i caixes d'estalvi, recull, per tant, una mitjana molt més àmplia.

### 5.1.4. Index CECA dels tipus d'actiu



Aquest índex és una mitjana dels tipus anuals equivalents (TAE) aplicats per les caixes d'estalvis confederades tant als préstecs hipotecaris com als préstecs personals.

Pel que fa als préstecs hipotecaris, es prendrà la mitjana aritmètica dels mateixos per a l'adquisició d'habitatge lliure formalitzats mensualment per terminis de tres o més anys.

Referent als préstecs personals, es prendrà la mitjana aritmètica dels mateixos formalitzats mensualment per terminis superiors a un any i inferiors a tres.

En conseqüència, aquests tipus comunicats per les caixes d'estalvis confederades recullen l'efecte de les comissions aplicades en la formalització dels préstecs.

En el supòsit que una caixa no comuniqui el tipus ponderat del mes, es prendrà a l'efecte del càlcul de l'índex CECA el tipus que hagués comunicat en el mes anterior. S'estableixen, no obstant això, uns requisits mínims en el càlcul de l'índex que pretenen que aquest reflecteixi en la mesura del possible el que és la realitat: que, almenys, 40 caixes hagin enviat puntualment la informació o bé que les caixes que hagin comunicat els seus tipus terme mitjà suposin més d'un 50 % del sector.

### 5.1.5. Tipus interbancari a un any (mibor)



És el conegut com Mibor. Es defineix com el terme mitjà del preu o tipus d'interès al que els bancs i caixes es presten diners en el mercat monetari o de dipòsits interbancaris. De les operacions que es creuen s'exclouen, aquelles realitzades a tipus clarament allotjats de la tònica general del mercat.

No es tracta del tipus d'un dia concret sinó de la mitjana de totes les operacions del mes ponderades pels volums de l'operació. És a dir, que els alts i baixos i oscil·lacions d'un dia o un altre queden diluïts en la mitjana

mensual que elabora el Banc d'Espanya.

Aquest índex, és un indicador clarament monetari i , per tant, és el que reflecteix a cada moment quin és el preu real dels diners i és, al seu torn, el més transparent, perquè és publicat tots els dies en els diferents diaris nacionals.

És l'índex que més ràpidament reflecteix els moviments (pujades i baixades) que el Banc d'Espanya aplica als tipus d'interès oficials.

### 5.1.6. Deute públic



És el tipus de rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic de termini entre dos i sis anys. És un índex molt poc utilitzat.

### 5.1.7. Euríbor



S'entén per EURIBOR (European Interbank Offered Rate - Tipus interbancari ofert en euros) el tipus de referència proporcionat pel Grup Euribor de les associacions internacionals Euribor FBE (Federació Bancària Europea) i Euribor ACI (Associació Internacional de Cambistas) eliminant valors extrems a les onze del matí, hora de Madrid, corresponent als tipus d'interès diaris que s'ofereixen entre bancs/caixes d'estalvi de primera línia, per a dipòsits interbancaris a termini de dotze mesos en euros.

Els índexs de referència són els que et garanteixen que quan es revisi l'interès del teu préstec, aquest quedarà

ajustat als preus del mercat ja que, aquests no són més que la mitjana dels préstecs formalitzats en determinat període.

No obstant això, a l'haver d'aplicat els índexs, cal tenir en compte dos factors:

## 5.2. L'arrodoniment



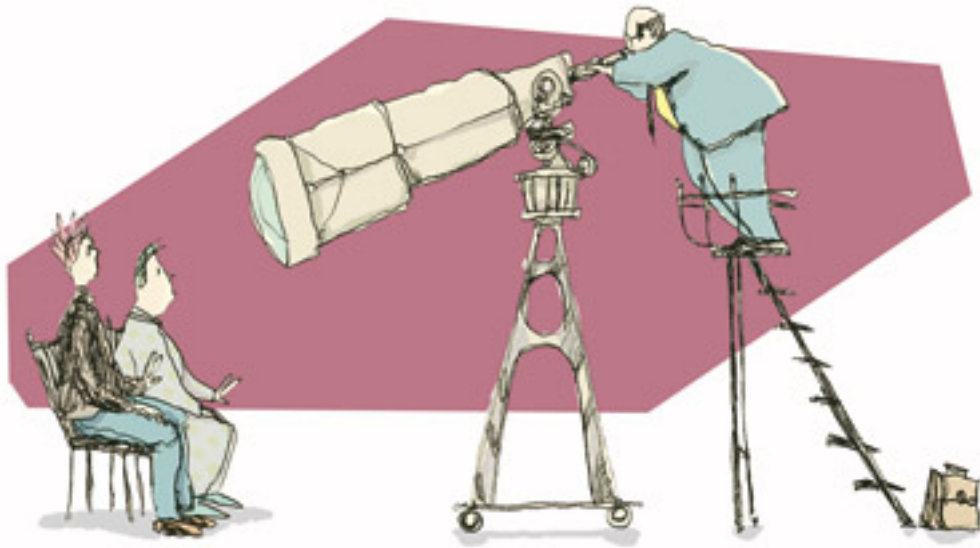
Les entitats financeres solen arrodonir els decimals dels índexs de referència per a facilitar els càlculs ja informatitzats. La nova normativa estableix en un octau de punt a l'alça o a la baixa el tope que les entitats podran aplicar als tipus d'interès.

## 5.3. El denominat marge o diferencial

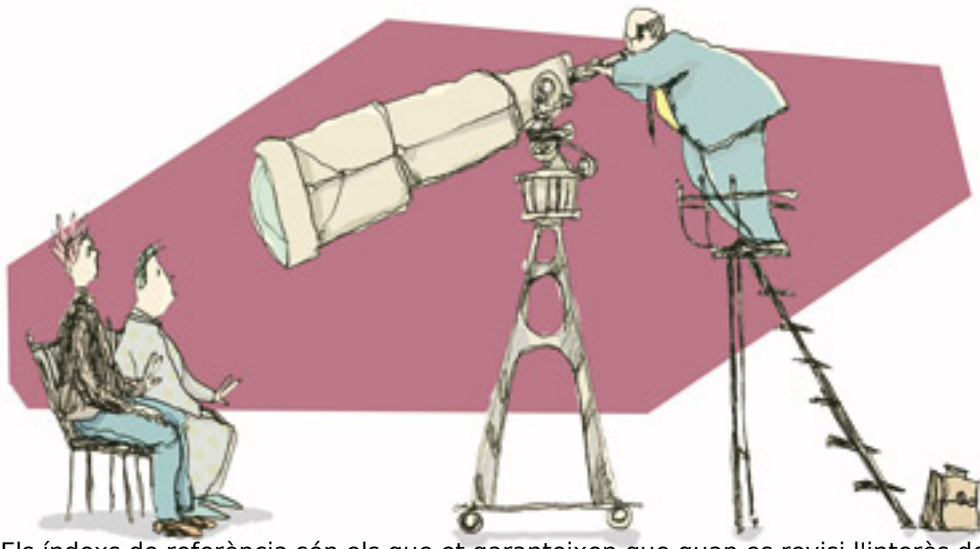


És la quantitat que les entitats sumen a l'índex de referència que s'ha pres com base. És a dir, si tens contractat un préstec al Mibor més un punt i el Mibor està en el 5 %, el nou tipus d'interès del crèdit serà aquest 5 % més el punt establert en el diferencial, això és, un 6 %.

## 6. Revisió dels tipus d'interès



## 6.1. Com s'apliquen els índex de referència per revisar els tipus d'interès?



Els índexs de referència són els que et garanteixen que quan es revisi l'interès del teu préstec aquest quedarà ajustat als preus del mercat ja que, com vam veure al analitzar els indicadors, aquests no són més que la mitjana dels préstecs formalitzats en determinat període. Observi que la publicació dels índexs sol tenir un cert retard i que, per tant, l'índex que s'aplicarà és l'últim disponible o publicat en la data que procedeix a la revisió.

La revisió del tipus d'interès del préstec hipotecari, es produeix, normalment, una vegada a l'any. A partir d'aquest moment i fins a la nova revisió, el tipus d'interès del seu préstec, serà el resultat d'afegir el diferencial a l'últim índex disponible que, sol ser el qual correspon al mes passat o a l'immediatament anterior.

L'avantatge que transcorre cert temps entre una revisió i una altra és que no has d'ajustar contínuament el teu pressupost mensual.

Naturalment, quan els tipus d'interès estiguin pujant aquesta tendència jugarà al teu favor, ja que tindràs temps suficient per a acoblar amb antelació la teva butxaca al que després seran les noves condicions del teu préstec hipotecari. I si els tipus d'interès estan baixant, no et preocupis. A partir del moment en el qual es revisi l'interès del préstec, tens la seguretat que aquest s'adaptarà a la fórmula del mercat de manera automàtica.

Però, més important encara és l'aplicació a l'índex del cridat marge o diferencial, que no és més que la quantitat que les entitats sumen a l'índex de referència que s'ha pres com base. Per exemple, si un client té contractat un préstec i l'índex de referència és l'Euribor més un punt i l'Euribor està en el 3%, el nou tipus d'interès del crèdit serà aquest 3% (índex de referència) més el punt establert en el diferencial, és a dir, un 4%.

El diferencial que s'aplica no és igual per a tots els índexs. En el cas de l'índex de bancs i caixes, el diferencial



sol ser menor que quant s'aplica a el Euribor. La raó és molt senzilla: el Euribor sol partir d'un valor més baix i per a igualar-lo al mercat s'afegeix un diferencial major. No obstant això i com es pot veure en el següent gràfic, els principals índexs de referència acaben recorrent el mateix camí.

## 6.2. Quan es revisa l'interès del préstec?



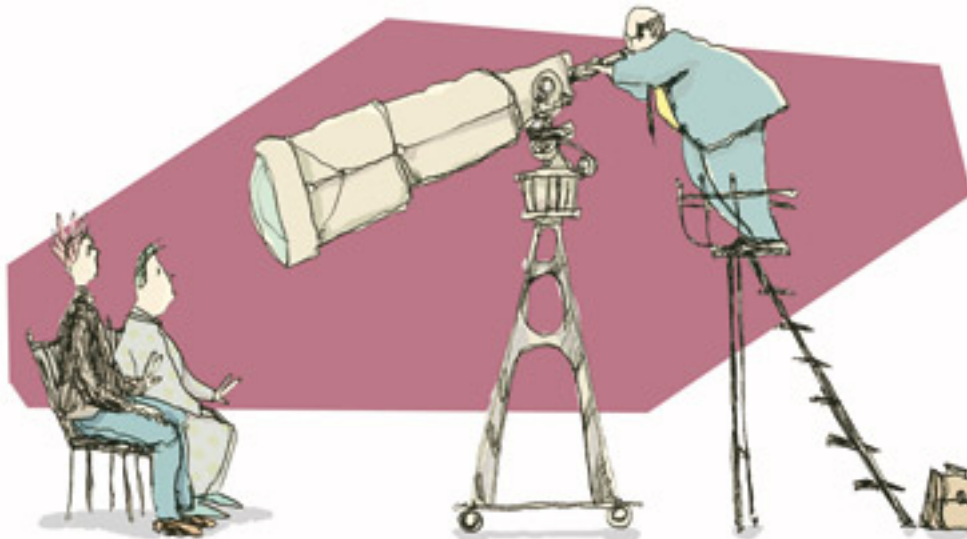
El més freqüent és fer-lo una vegada a l'any (en ocasions també pot revisar-se cada sis mesos). A partir d'aquest moment i fins a la nova revisió, el tipus d'interès del teu préstec serà el resultat d'afegir el diferencial a l'últim índex de referència disponible que, normalment, sol ser el que correspon al mes passat o l'immediatament anterior .

L'avantatge que transcorre cert temps entre una revisió i una altra és que vostè no ha d'ajustar contínuament el seu pressupost mensual en el qual, el préstec hipotecari té un pes molt important.

Lògicament, quan els tipus d'interès estiguin pujant aquesta cadència jugarà al teu favor: tindràs temps suficient per a acoblar amb antelació la teva butxaca al que després seran les noves condicions del préstec. I si els tipus d'interès estan baixant, tranquil. A partir del moment en el qual es revisi l'interès del préstec tens la seguretat que aquest s'adaptarà a la situació del mercat de forma automàtica.

No ho oblidis: el teu préstec no necessita esperar que el Banc d'Espanya revisi els tipus d'interès per a adaptar-se a la realitat del mercat. S'ajusta automàticament cada vegada que fa la revisió del tipus en el cas dels préstecs a interès variable.

## 6.3. Quin és el millor préstec?



Bona pregunta. Si penses que els tipus d'interès van a pujar, podries agafar un préstec hipotecari a interès fix i si penses que van a baixar, millor que t'inclinis per un variable. Això seria vàlid per a un període de mesos o pocs anys però s'ha de tenir en compte que en un préstec hipotecari estem parlant de dotze, quinze, vint o més anys, i en un temps tan dilatat segurament hi haurà moviments dels tipus en ambdues direccions. Com veu, no hi ha fórmules màgiques ni vàlides per a tot el món.

El millor préstec és el que millor s'adapta a les teves possibilitats i això exigeix tenir presents tots els factors que intervenen en l'operació: import que necessites, tipus d'interès, termini, capacitat de pagament, etc.

Encara que l'entitat farà un estudi personalitzat de la teva situació per a informar-te sobre allò que més s'ajusta a les teves necessitats, ets tu el que ha de prendre la decisió. I això depèn, en gran mesura, de la teva capacitat d'endeutament o, en altres paraules, de la quota que pots pagar.

## 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 descendent. 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.

## 8. Documentació i formalització del préstec hipotecari



Un cop triat l'habitatge que volem comprar hem d'analitzar la nostra situació econòmica i preguntar-nos si haurèm de recórrer o no a un préstec hipotecari. En el cas de que la resposta sigui afirmativa ens adreçarem a una entitat financera per tal de ser informats dels aspectes bàsics del préstec que sol·licitarem per després acudir al Notari i signar l'escriptura de compraventa i formalitzar el préstec hipotecari.

En general, les entitats financeres estan predisposades a donar-nos informació sobre els préstecs. En qualsevol cas, L'Ordre Ministerial (OM) de 5 de maig de 1994 sobre "Transparència de les condicions financeres dels préstecs hipotecaris", garanteix una informació homogènia i detallada sobre els aspectes essencials de les hipoteques.

Aquesta norma garanteix que totes les entitats de crèdit posin a disposició dels clients un full informatiu, on es recullin d'una mateixa forma tots els aspectes essencials que defineixen les seves hipoteques.

D'altra banda, estableix que una vegada acceptada la concessió del préstec l'entitat ens haurà de lliurar el que és denomina oferta vinculant que és un document que té una vigència mínima de deu dies, a l'espera que l'acceptis o no, i que ha de concretar fins al mínim detall tots els elements del préstec que es detallen al següent punt:

## 8.1. Import i forma de lliurament del préstec



### 8.1.1. Amortització del capital



L'amortització de capital reflectirà la durada del préstec, el nombre de quotes, la periodicitat de pagament, l'import i la data de pagament de la primera i última quota i les condicions en cas d'amortització parcial.

### 8.1.2. Interessos



L'interès és el preu que el client es compromet a pagar a l'entitat financera com a conseqüència d'haver rebut una quantitat de diners determinats en concepte de préstec. L'oferta vinculant haurà de reflectir la fórmula d'import d'interessos, d'acord amb el tipus de préstec al que s'hagi optat, fix o variable. Igualment el com, quan i en funció de l'índex de referència variable i el diferencial que s'aplicarà.

### **8.1.3. Comissions**



El document que us sigui lliurat per l'entitat financera haurà de concretar, la comissió d'estudi, la comissió d'obertura i la comissió total o parcial.

### **8.1.4. Despeses que corren al teu càrrec**



L'oferta vinculant, haurà d'informar-te, com a sol·licitant del préstec, de les despeses que hauràs d'assumir com la taxació, el notari, el Registre, diferents impostos i altres.

### **8.1.5. Taxa anual equivalent**



La taxa anual equivalent quedarà reflectida a l'oferta vinculant en el cas que optis per un préstec hipotecari a interès variable. Per al seu càlcul es tenen en compte la periodicitat de pagament, el tipus d'interès nominal, el termini i les comissions inicials.

### **8.1.6. Causes de resolució**



L'oferta vinculant especifica les causes de resolució, per les quals el préstec hipotecari quedaria resolt i, per tant, l'entitat financera i de crèdit podria exigir la immediata devolució de l'import que se li degué per tots els conceptes.

## 8.2. Documentació necessària per formalitzar la compravenda



Una vegada que hagi acceptat l'oferta vinculant, arriba l'hora de realitzar la formalització de les escriptures de compravenda i del préstec hipotecari.

Per a la formalització de les mateixes per part de la Notaria és necessari aportar a més de la documentació necessària per a la formalització de la compravenda, l'oferta vinculant i la nota simple informativa del Registre de la Propietat, acreditativa de la veracitat de les dades i característiques de l'immoble.

Aprofitem l'ocasió per recordar-te en què consisteix la documentació necessària per a formalitzar la compravenda que variarà depenent del tipus d'habitatge que adquirim.

### 8.2.1. Habitatge de nova construcció





Per acreditar que el tipus d'habitatge que adquirim és de nova construcció haurem d'aportar a la Notaria la següent informació:

#### **a) Cèdula urbanística**

Document expedit per l'Ajuntament respectiu que assegura la legalitat de la seva construcció. El document farà referència a la llicència d'obres, al projecte aprovat i, si escau, a la llicència de primera utilització. Cal recollir la instància i l'autoliquidació de la taxa al Departament d'Urbanisme de l'ajuntament on radiqui l'immoble. Després s'ha d'omplir la instància amb les dades personal, el número del DNI, adreça, el telèfon, el fax (si s'escau) i, és imprescindible la identificació de la parcel·la.

Quan parlem de l'adquisició d'un habitatge, en primera transmissió, acreditar la legalitat urbanística és fonamental i inexcusable.

Un procediment alternatiu a la cèdula urbanística és la consulta efectuada al respectiu ajuntament sobre la legalitat de la construcció. En aquest supòsit, l'Ajuntament haurà de contestar, per escrit, garantint, si s'escau, que la construcció de l'habitatge s'ha realitzat conforme a l'estipulat en el projecte aprovat per l'Ajuntament. L'atenció d'aquesta consulta és obligada per part de l'Ajuntament.

#### **b) Cèdula cadastral:** la cèdula o certificació cadastral

La cèdula o certificació cadastral, és el document expedit pel cadastre, que revela no només la condició d'habitatge de la finca que anem a adquirir i les seves característiques físiques, sinó que recull el valor cadastral, transcendent a efectes fiscals (ITP, IVA, IRPF, Imposat sobre el Patrimoni, etc.). Del contingut d'aquesta cèdula dependrà l'import del rebut de l'Impost sobre Béns Immobles.

#### **c) Cèdula d'habitabilitat**

Abans d'ocupar un habitatge de nova construcció és necessària aquesta cèdula, que pressuposa la idoneïtat de la finca per a l'ús que es destina. Comporta la prèvia regularitat urbanística de l'immoble. Les cèdules d'habitabilitat tenen una vigència de 10 anys. És un document que emet la Direcció General d'Habitatge. Per aconseguir-la has d'omplir la sol·licitud acompanyada de l'informe tècnic de l'habitatge.

En definitiva i com a resum, podem dir, que la legalitat de la construcció i de l'ús que s'atribueix l'immoble s'acredita amb la següent documentació:

1. Llicència d'obres i certificació del tècnic competent acreditant que s'ha acabat la mateixa.
2. Llicència de primera ocupació de l'edifici.
3. Cèdula d'habitabilitat.
4. Inscripció en el registre de la propietat.

## **8.2.2. Habitatge de segona ma.**



Si adquirim un habitatge de segona mà convindrà incidir més en els aspectes econòmics. Aquests aspectes o elements que s'han de tenir en compte són els següents:

- a) Últim rebut de l'impost sobre béns immobles pagat pel venedor. És necessari aportar-lo perquè, d'una banda comprovaràs i verificaràs que està al corrent de pagament, i d'altra el Notari ho incorporarà a l'escriptura per tal que, posteriorment, quan es presenti en el Registre de la Propietat, el Registrador anoti la referència cadastral de l'immoble que has adquirit.
- b) Escriptura original de propietat degudament inscrita en el Registre de la Propietat, en la qual s'acrediti que el venedor és el seu titular, i en la qual consten a més totes les característiques físiques de l'habitatge.
- c) Certificació expedida pel president de la comunitat de propietaris acreditatiu d'estar al corrent en les despeses de la comunitat.

Amb tota la documentació ja recopilada, la Notaria redacta i prepara les escriptures de compravenda i de préstec hipotecari. El dia de la signatura, ambdues escriptures se signaran en un sol acte davant el Notari a fi de que puguis abonar el preu de la compra amb l'import que li presta el Banc.

No oblidis comprovar que l'escriptura de préstec hipotecari s'ajusti al estipulat en l'oferta vinculant a la qual abans hem fet referència.

## 9. Subrogació novació i avantatges fiscals



## 9.1. Subrogació



En el cas de no rebre les millors desitjades per part de l'entitat que inicialment va concedir el préstec hipotecari, cap la possibilitat de canviar a altra entitat financera. El procés és complex i costós, pel que serà important tenir en compte el capital pendent i els anys que queden per complir per a valorar correctament si és necessari o convenient realitzar o no aquesta operació. Per a prendre aquesta decisió és important exigir a totes les entitats financeres totes les simulacions que siguin necessàries, fins que sigui possible una comparança que ens permeti prendre decisions.

El procediment consisteix a acudir a l'entitat que ofereixi les millors condicions, la qual ha d'emetre una oferta vinculant, en la qual només es pot modificar l'interès i no variar el termini de la hipoteca.

El procés de Subrogació comporta les següents despeses:

- Comissió de cancel•lació
- Comissió d'obertura
- Les despeses degudes a la gestoria.
- Despeses notariales i registrals

Amb la reforma de la Llei Hipotecaria del 2007, es rebaixen els costos notariales de les subrogacions; el preu de cada document notaria ja no es de un percentatge per cada 1.000 euros, sinó que ara son documents sense quantia i cada un d'ells tindrà un valor fix de 30 euros, amb la qual cosa el preu de l'escriptura de subrogació serà mol mes barat.

## 9.2. Novació



Consisteix a arribar a un acord amb l'entitat financera per a aplicar un tipus d'interès inferior o canviar les regles de càlcul de l'interès del seu préstec hipotecari. Juntament amb la millora de les condicions de l'interès es pot negociar també l'alteració del termini temporal pactat inicialment. Aquesta solució és la més avantatjosa, ja que les despeses que comporta són mínimes. D'aquesta manera, en el cas de reduir l'interès fix o de disminuir el diferencial de l'interès variable no és imprescindible l'escriptura pública, sent suficient un simple escrit del Banc.

Si l'operació de novació consisteix en un canvi en l'estructura del préstec hipotecari, per passar de l'interès fix al variable (o viceversa), per canviar el tipus de referència l'interès de les entitats financeres per a préstecs hipotecaris, serà necessari l'atorgament d'una escriptura de novació, les despeses de la qual només serien els honoraris notariais) i les despeses de registre, sent aquestes les úniques despeses, ja que l'operació de novació no implica cap impost.

En quins casos canviar?

És important saber que existeixen tres casos diferenciats en els quals ens pot interessar canviar les condicions del préstec hipotecari en el cas d'una baixada dels tipus d'interès:

En el cas que el préstec hipotecari tingui un interès fix alt, superant el 2,5% establert per als nous clients.

En el cas que l'índex de referència que ens aplica l'entitat financera sigui poc interessant en comparança a altres índexs existents en el mercat.

La nostra Hipoteca pot estar referenciada al CECA+0%, que en determinades circumstàncies pot ser una referència menys atractiva que altres opcions existents en el mercat, com per exemple MIBOR+1,25%.

O també en el cas que el diferencial que se li suma a l'índex, resulti poc interessant. Això és molt possible generalment en els períodes de baixades contínues dels tipus d'interès.

Si ens trobem en qualsevol d'aquests tres casos, es pot plantejar llavors l'oportunitat de negociar amb l'entitat financera una baixada del tipus d'interès (novació) o, si no respon adequadament, traslladar el préstec a altra entitat que ofereixi millors condicions (subrogació).

### **9.3. Avantatges i beneficis fiscals dels préstecs hipotecaris.**



La llei 40/1998, de 9 de desembre de l'I.R.P.F., vigent des del 1 de gener de 1999, estableix importants avantatges fiscals per a l'adquisició de l'habitatge habitual. Considerant-se habitatge habitual del contribuent l'edificació que constitueixi la seva residència durant un termini continuat de com a mínim, tres anys.

A partir de gener de 2011, aquesta desgravació només serà possible si guanyes menys de 17.000 euros. Si guanyes més de 24.000 euros no podràs desgravar-te res i si et trobes entre els 17.000 euros i els 24.000 euros, el percentatge de la deducció s'anirà reduint a mesura que ens apropem als 24.000 euros d'ingressos.

Aquest apartat pretén informar sobre els avantatges o beneficis fiscals que et pot aportar la compra d'un habitatge tant, si aquest ha estat comprat amb diners estalviats prèviament, com si s'ha comprat mitjançant un préstec hipotecari.

## 10. Despeses del préstec hipotecari



Aquest apartat fa un repàs sobre les despeses que comporta l'adquisició d'un préstec hipotecari.

### 10.1. La Taxació



La taxació és la valoració de l'habitatge ofert en garantia per un professional independent, que ha de complir uns determinats requisits marcats per la llei. Generalment serà un arquitecte o arquitecte tècnic, i pertanyerà a una societat de taxació de béns, que estan inscrites en el Ministeri de l'Habitatge.

L'import resultant de la taxació és el que prendrà l'entitat bancària per a calcular l'import màxim de préstec hipotecari al que podem optar, encara que algunes entitats prenen com referència el valor de la compravenda, en el cas que aquest sigui menor que el de taxació.

## 10.2. Comissions



La concessió del préstec per part de l'entitat sol dur parell el cobrament d'una comissió que, sota el nom genèric de comissió d'obertura, engloba les despeses d'estudi i tramitació del préstec. L'import acostuma a oscil·lar entre l'1 i el dos per cent de la quantitat que es presta.

## 10.3. La comissió per amortització anticipada



Aquesta comissió només s'aplica si efectivament es produeix. Fa referència als pagaments extres que el client decideix destinar a minorar el préstec, ja sigui reduint la quota a pagar mensualment o el termini de l'operació.

De vegades, la tarifa varia si el que s'amortitza és tot el préstec - cancel·lació total- o només una part -amortització parcial-. Per a les entitats, aquesta comissió és com un segur que cobreix el risc que assumeixen pel fet que l'operació pugui ser cancel·lada a voluntat del client.

El de les comissions màximes de cancel·lació anticipada de préstec es reduirà a la meitat si son a tipus d'interés variable, passant de l'1% actual al 0.5%. Si la cancel·lació del préstec es produeix durant els primers 5 anys, la penalització serà tant sols del 0.25%.

## 10.4. Assegurança d'amortització



En el supòsit de defunció o invalidesa absoluta (normalment no cobreixen la invalidesa parcial) de qui paga l'hipoteca, la companyia d'assegurances es farà càrrec de la quantitat deguda a l'entitat financera.

Es pot contractar per a una sola persona o per a totes les persones que intervinguin en el préstec, encara que, evidentment, per a quantes més persones es contracti més car resultarà.

Encara que l'entitat financera no ens pot obligar a la contractació d'aquest tipus d'assegurances, resulta recomanable la seva contractació doncs no solen ser especialment cars.

## 10.5. La gestoria



Les despeses de gestoria són les derivades de la tramitació de les escriptures, tant de compravenda, com d'hipoteca, cancel·lació, subrogació, etc., tramitació que inclou tant la presentació i retirada del Registre de la Propietat, com de la preparació de la liquidació de l'Impost Sobre Transmissions Patrimonials en cas de compravenda o el d'Actes Jurídics Documentats en cas d'hipoteca.

Aquesta gestió la solia efectuar el mateix Notari, per això en les taules de despeses està inclòs com a gestió (sense especificar si corresponen a gestoria o a notari), encara que cada vegada més les entitats financeres confien aquests serveis a gestories externes, el principal avantatge de les quals és que tenen un segur de responsabilitat civil que cobreix els possibles errors que tinguin en el maneig de les escriptures.

També s'encarrega la gestoria de la tramitació del canvi de nom de l'Impost Sobre Béns Immobles quan existeix compravenda.

## 10.6. El registre de la propietat



Organisme públic, dependent del Ministeri de Justícia, que s'encarrega de dur un registre de totes les propietat immobiliàries del país i els béns i drets inherents a les mateixes, tant rústiques com urbanes.



En les seves dependències i ordenats en llibres, consten totes les finques del país així com la titularitat o pertinença de les mateixes.

Per tant, s'inscriuran en el Registre les escriptures de compra i venda, particions d'herència (impliquen propietat), les hipoteques (dret d'hipoteca), els drets de servitud, l'usdefruit, la propietat, etc.

El Registre de la Propietat és l'organisme al que primer hauríem d'acudir per a saber si l'habitatge que volem comprar té alguna càrrega, i el document més senzill que expedeixen per a aquesta informació és la Nota Simple.

Si volem informació més precisa hauríem de sol·licitar una Certificació al Registrador de la Propietat, encara que generalment no és necessari. Els honoraris del Registrador, igual que els del Notari, són coneguts com aranzels.

Resulta important assenyalar que serà l'entitat financera qui efectui aquests tràmits per nosaltres al contractar una hipoteca.

## 10.7. La Notaria

Una hipoteca es formalitza mitjançant escriptura pública, la qual s'efectua davant Notari. Els notaris tenen marcats per llei els seus honoraris, als quals es denomina com aranzels aprovats oficialment per Real Decreto.

Aquesta escriptura pública d'hipoteca, perquè tingui tota la seva eficàcia, ha de ser presentada i inscrita en el Registre de la Propietat on estigui inscrit el bé a hipotecar. Els honoraris del Registre de la Propietat també estan marcats per llei.

Les despeses de notari i registre afecten dues vegades al préstec hipotecari: a la formalització per a la constitució de la hipoteca i a la seva cancel·lació, doncs la carta de pagament del banc també s'efectua mitjançant escriptura pública que ha de ser inscrita en Registre perquè desaparegui del mateix la hipoteca que pesa sobre el nostre bé.

També es reporten unes petites despeses per l'obtenció de "Notes simples del Registre de la Propietat", que són sol·licitades per l'entitat bancària o pel comprador per a veure si el bé ofert en garantia està lliure de càrregues.

## 10.8. Segur multirisca llar.



Aquest segur pretén cobrir les pèrdues derivades en cas de sinistres greus (incendis, terratrèmols, inundacions, etc.).

En cas de pèrdua total del bé assegurat, la companyia d'assegurances es farà càrrec del deute contret amb l'entitat financera i la diferència respecte al valor de l'habitatge ens la reemborsarà a nosaltres, propietaris de l'habitatge.

En el cas de petits sinistres en la llar (depenent de les cobertures del segur) ens reemborsaran l'import de les reparacions o bé la mateixa companyia d'assegurances ens enviarà un professional per a efectuar les reparacions.

## **11. Deu consells que has de tenir en compte a l'hora d'escollir una hipoteca**



### **11.1. Demanar sempre un Préstec Hipotecari.**

Quant aneu a l'entitat bancària heu de demanar sempre un préstec hipotecari, mai un crèdit hipotecari. Un crèdit hipotecari no el podràs canviar a un altre entitat. Per fer-ho haureu de cancel·lar el crèdit i obrir el nou amb la corresponent despesa que això comportarà.

### **11.2. Escollir un diferencial el més baix possible.**

El diferencial és allò que l'entitat afegeix a l'índex de referència (generalment Euribor) per guanyar diners addicionals. Així, una hipoteca de 40 milions de pessetes, a 30 anys amb un diferencial sobre l'Euribor de 0,5 % suposa tornar 73 milions de pessetes ( 33 milions més del que l'entitat et va donar en el seu dia) mentre que 40 milions a 30 anys amb un diferencial d'un 1%, suposa tornar 77 milions (37 milions més) .

### **11.3. El termini per tornar els diners haurà de ser el més curt possible.**

A menys termini pactat menys interessos paguessis. Però s'ha de vigilar ja que al ser més petit el termini de devolució més alta serà la quota mensual pagar. De vegades és millor triar un termini més llarg i poder pagar quotes mensuals més baixes.

### **11.4. Contractar només l'assegurança obligatòria.**

L'entitat bancària intentarà que contractis tot tipus d'assegurances, que et gravaran els costos de l'hipoteca. Només tens obligació legal de contractar l'assegurança del continent, que és l'assegurança que paga la reconstrucció del pis si cau o es calcina.

### **11.5. Escollir una oferta on la comissió d'amortització sigui 0.**

Amortitzar cabdal és donar a l'entitat bancària diners extres per tal de restar del total que deus.

### **11.6. La comissió de Subrogació o cancel·lació sigui menys de 0,5%.**

Aquesta comissió penalitza el fet d'emportar-te la hipoteca a un altre entitat. Si aquesta comissió la pactes baixa, podràs canviar-te d'entitat amb més facilitat, si trobes altra oferta més interessant.

#### **11.7. La quota mensual d'hipoteca ha de ser inadequada a les teves possibilitats.**

Es recomana que la hipoteca no suposi més del 40 % dels ingressos nets de la unitat familiar.

#### **11.8. Que et proporcioni un finançament suficient.**

És important que el teu producte et proporcioni, el suficient per a adquirir l'habitatge. Hi han ofertes que arriben només al 80 % del valor de taxació, i d'altres que arriben al 100 %. Aquestes darreres són més cares i potser et demanaran avals, però has de tenir en compte que a més del valor de l'immoble, has d'afegir un 10% de despeses que també hauràs de demanar si no les tens estalviades.

#### **11.9. Demanar l'oferta vinculant a l'entitat bancària.**

En aquest document, podràs veure totes les característiques de l'hipoteca abans d'anar al Notari, així si alguna cosa no t'agrada podràs renegociar.

#### **11.10. No et quedis amb la primera oferta.**

Estudia com està el mercat, quina és la entitat que ofereix millors condicions i després, negociar amb l'entitat de més confiança.

## **12. Legislació hipotecària**



### **12.1. Legislació hipotecària general**



Llei Hipotecària text refós segons Decret de 8 de Febrer de 1946, modificada per les Lleis 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 i per Llei orgànica 15/2003.

Decret de 14 de Febrer de 1947, pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari

## 12.2. Legislació de mercat hipotecari



Llei 2/1981, de 25 de març de 1981, de regulació del mercat hipotecari.

Reial decret 685/1982, de 17 de març, pel qual es desenvolupen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

Extracte de les disposicions de la Llei 19/1992, de 7 de juliol, sobre règim de societats i fons d'inversió immobiliària i sobre fons de titulació hipotecària.

Llei 2/1994 de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.

Llei 44/2002, de 22 de novembre, de Mesures de Reforma del Sistema Financer

Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. (BOE, núm. 294, de 08 de diciembre de 2007).

## 12.3. Taxació



Circular 5 /2003 de 19 de desembre, a Societats i serveis de taxació homologats, que modifica la Circular 3 /1998, de 27 de gener, sobre informació a rendir al Banc d'Espanya.

Reial decret 775/1997, de 30 de maig sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació.

Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.