

## CONSELLS A L'HORA D'ESCOLLIR UNA HIPOTECA

Quina és l'hipoteca que més em convé negociar? Aquí tens deu consells pràctics que et seran molt útils a l'hora de pactar les condicions del teu préstec hipotecari.

**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 240.404,84 euros, a 30 anys amb un diferencial sobre l'Euribor de 0,5 % suposa tornar 438.738,84 euros (198.000 euros més del que l'entitat et va donar en el seu dia) mentre que 240.404,84 euros a 30 anys amb un diferencial d'un 1%, suposa tornar 462.779,32 euros (222.374,48 euros més)

**Que el termini per tornar els diners sigui 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 a pagar. De vegades és millor triar un termini més llarg i poder pagar quotes mensuals més baixes.

**Contractar només l'assegurança obligatòria.-** L'entitat bancària intentarà que contractis tot tipus d'assegurances, que et licitessin 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.

**Has de buscar que la comissió d'amortització sigui 0.-** Amortitzar cabdal és donar a l'entitat bancària diners extres per tal de restar del total que deus.

**Que 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 pactis baixa, podràs canviar-te d'entitat amb més facilitat, si trobes altra ofereix més interessant.

**Que la quota mensual d'hipoteca sigui adequada als teves possibilitats.-** és recomana que la hipoteca no suposi més del 40 % donis ingressos nets de l'unitat familiar.

**Que et proporcioni una financiació suficient.-** És important que el teu producte et proporcioni, el suficient per a adquirir l'habitatge. Hi ha ofereixis que arribin només al



80 % del valor de taxació, altres arribin 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 els tens estalviades.

**Demandar l' oferta vinculant a l' entitat bancària-** En aquest document, podràs veure totes els característiques de l' hipoteca abans d'anar al Notari, així si alguna cosa no t'agrada podràs renegociar.

**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.

Heu de tenir en compte que l'hipoteca la constituïràs el mateix dia i en el mateix acte que el de la compravenda de l'habitatge, intervindreu vosaltres con a compradors i el banc o caixa que serà el que us presti els diners. En aquesta operació intervindrà també el Notari, que llegirà el contracte hipotecari abans de que signeu. És important que en aquest moment pregunteu totes les dubtes que tingueu abans de signar. És obligació del Notari, assessorar-vos prèviament a la signatura del contracte.

