

## ELEMENTS BÀSICS D'UN PRÉSTEC HIPOTECARI

Normalment, el fet de comprar un habitatge, encara que comptem amb estalvis, comporta la recerca d'una entitat financera que et faciliti els diners necessaris per poder adquirir-la. el préstec hipotecari que et concedeix el teu Banc és el que et permet fer teu l'habitatge desitjat. El banc o caixa et farà un préstec, és a dir et deixarà els diners i et donarà un temps per tornar-los. A canvi l'entitat financera et cobrarà interessos i prendrà el teu habitatge com a garantia; és a dir, **d'immoble (l'habitatge o casa) queda afectada** com garantia del pagament del préstec.

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 el pis, per tal de cobrar-ne els diners que et va donar. Caldrà doncs formalitzar un préstec hipotecari amb l'entitat financera que millor oferta et faci. Actualment existeixen moltes hipoteques al mercat, és necessari doncs, tenir els conceptes clars, per escollir la que millor ens convingui.

### Subjectes del Préstec Hipotecari

#### A.- Import màxim (muntant del préstec):

És la quantia de l'import que una entitat pot facilitar-te. Aquest import màxim que t'oferiran variarà en funció del valor de l'immoble, l'entitat només et donarà el 80% valor de la taxació que faci de l'immoble.

#### B.- Termini del préstec:

És el temps que trigarem en tornar els diners prestats. El termini del préstec pot ser condicionament ja que un termini curt implica quotes més elevades. Un termini major converteix les càrregues del préstec en més assequibles. Les Entitats de Crèdit solen concedir els seus préstecs hipotecaris a un termini de 10, 15, 20, 25, 30, 40 anys.

#### C.- L'amortització:

L'amortització és el pagament del capital pendent. **Sistema d'amortització francès;** al principi es paguen més interessos i s'amortitza menys capital. Al contrari que succeeix al final de la vida del préstec, on s'amortitza més capital i són menys els interessos.

#### D.- 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.

#### E.-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. Normalment, és mensual. La quota inclou el pagament dels interessos i l' amortització del capital. La quota a pagar, variarà en la mesura que el termini augmenti o es redueixi. És a dir, a major termini, menor quota. La quota mensual depèn de tres factors: l' import del préstec, el tipus d' interès i el termini.

### **Tipus de préstecs**

#### 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. Solen tenir un termini més ajustat de durada (al voltant de 12 anys) i la comissió per amortització o cancel·lació anticipada és major.

Avantatges:

- Coneixem en tot moment 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, pel que estarem pagant un preu superior al del mercat.
- Les comissions de cancel·lació d' aquest tipus de préstecs solen ser superiors als de tipus variable.
- terminis màxims d' amortització limitats, el que exigeix disposar d' una forta capacitat de pagament.

#### Préstec hipotecari a interès variable

Un préstec a tipus d' interès variable és aquell que el tipus d'interès al que va referenciat varia en el temps, no es fix sinó que està subjecte a les fluctuacions del mercat, raó per la qual està sotmès a revisions periòdiques, normalment cada any o cada sis mesos. Aquesta classe de préstecs, permet beneficiar-se de les rebaixes dels tipus encara que, lògicament, també, recull les pujades..



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.
- 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).

Inconvenient:

- El gran desavantatge d'aquest tipus d'operacions ve donada pel fet que es troben 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.

### Índex de referència

Es tracta d'uns índexs objectius, que mensualment elabora el Banc d'Espanya i que, a més d'en el Butlletí Oficial de l'Estat (BOE), es publiquen en gairebé tots els diaris d'informació nacional.

- 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.

L'índex de referència més utilitzar a l'hora de fixar els interessos dels nostres préstecs hipotecaris és l' **EURIBOR** (Tipus interbancari ofert en euros, el tipus de referència proporcionat per la Federació Bancària Europea i l'Associació Internacional de Cambistas) corresponent als tipus d'interès diaris que s'ofereixen entre bancs/caixes d'estalvi, per a dipòsits interbancaris.

Per tal de fixar els interessos que pagaràs inicialment i en les successives revisions, l'entitat bancària agafarà l'últim EURIBOR publicat i l'arrodonirà per a facilitar els càlculs ja informatitzats. Normalment s'arrodoneix en al quart de punt per excés. Així, per exemple, si el Euribor està en el 4,70 %, s'arrodoneix en 4,75%., es el que és diu **l'arrodoniment**

Un cop arrodonit, se li afegeix **el marge o diferencial**, que és la quantitat que les entitats sumen a l'índex de referència que s'ha pres com a base.

És a dir, si tens contractat un préstec al Euribor més un punt i el Euribor està en el 5 % (ja arrodonit), el nou tipus d'interès del préstec serà aquest 5 % més el punt establert en el diferencial, això és, un 6 %.



## Revisió del tipus d'interès

En els préstecs variables, el més freqüent és revisar el tipus d'interès **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 resultant **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

- La quota a pagar, variarà en la mesura que el termini augmenti o es redueixi. És a dir, a major termini, menor quota.
- **Quant he de pagar al mes?** La quota mensual depèn de tres factors: l'import del préstec, el tipus d'interès i el termini.

## Comissions

A l'hora de negociar amb l'entitat bancària les condicions de préstec hipotecari hem de tenir en compte les possibles comissions existents, que ens faran pagar per diferents conceptes, Així hem d'anar en compte amb **la Comissió d'obertura**, que ens gravarà el sol fet de constituir l'hipoteca, i que serà un tant per cent del capital que has demanat.

Important, també és **la Comissió d'amortització** anticipada, que grava totes les anticipacions de capital que facis per tal de reduir-ne el préstec. Aquesta comissió serà un tant per cent de la quantitat que donis.

