

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. (Alguna entitat financera ja ofereix 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.