

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.