

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.