

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 a 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.