

8.1. El préstec hipotecari



A l'hora de comprar un habitatge, el més habitual és sol·licitar un préstec a una entitat per a fer front al pagament del preu al venedor.

Tret que tinguem una certa cultura financera, probablement tots i cadascun de nosaltres hàgim confós en alguna ocasió els termes "crèdit" i "préstec". Segurament els haurem utilitzat sense distinció per a referir-nos a l'un i l'altre, i haurem dit això de "demanar un préstec" o "vaig a demanar un crèdit" creient que significaven el mateix. La veritat és que són molt diferents, el préstec és aquella operació en la qual un prestador, normalment una entitat bancària, lliurament al consumidor, ja sigui un particular o una empresa, ja sigui persona física o jurídica, una determinada quantitat de diners, que ha de ser amortitzada de forma periòdica, depenent de l'acord que s'arribi a amb l'entitat prestatària, podent ser l'amortització mensual, trimestral, semestral o anual. És el que genèricament es coneix com hipoteca. El crèdit, en canvi és un límit de diners que es concedeix al sol·licitant del mateix, dintre de l'àmbit d'un compte de crèdit que es tingui en una entitat bancària.

Com a garantia de la devolució del préstec es constitueix una hipoteca sobre l'habitatge: préstec amb garantia hipotecària o hipoteca. Comprar una casa sempre genera unes despeses inicials. Tant si disposeu de tot l'efectiu com si necessiteu demanar una hipoteca, recordeu que hauríeu de disposar d'estalvis per cobrir el 20% del preu de la casa i d'un altre 10% que engloba totes les despeses addicionals que no són el preu de la casa. Tot i que només les pagareu una vegada, us recomanem que les tingueu presents. La contractació d'un préstec hipotecari per adquirir un habitatge és una operació d'importància ja que us condicionarà durant un llarg període de temps, que pot arribar als 25 o fins i tot als 30 anys. També heu de saber que tot i que l'habitatge estigui hipotecat, la propietat la té el comprador, però el banc o caixa pot executar la subhasta de l'habitatge en cas d'impagament de la hipoteca.

La casa es pot pagar en efectiu, amb els estalvis d'un compte habitatge o es pot sol·licitar una hipoteca. Indistintament del mode de pagament, la mateixa compra comporta una sèrie de despeses de registre i notari, i en el cas de demanar una hipoteca, a més, hi ha despeses d'escriptura, i darrere de cada pas de l'operació hi ha hisenda. Així i tot, també podeu comptar amb la creació d'uns dipòsits o llibretes, amb què podreu començar un pla d'estalvi.

L'hipoteca, es formalitza en escriptura pública davant Notari i s'inscriu al Registre de la Propietat, que en la pràctica es formalitza en el mateix acte que la compravenda.

En primer lloc s'ha d'estudiar la quantia que es desitja finançar. Les entitats apliquen límits a l'hora de concedir

un préstec:

- El préstec hipotecari no superi un percentatge sobre el preu de taxació de l'habitatge (el 80% o el 85%).
- Que la quota d'amortització resultant del préstec, composta pel capital i els interessos no superin un percentatge sobre els ingressos del comprador. En aquest cas, el percentatge és variable entre entitats i entre clients de la mateixa entitat, situant-se entorn als 30 o 40% dels ingressos. És un càlcul que les entitats realitzen per analitzar la capacitat de pagament dels particulars.

Sobre la taxació, s'ha de saber que es realitza una societat especialitzada que habitualment designa l'entitat que ha de tramitar el préstec. El banc o caixa ha de facilitar al client una còpia del certificat de taxació, ja que li pertany per haver-lo pagat, independentment de que el préstec es concedeixi o no.

Algunes entitats financeres financien fins el 100% del valor de taxació, si bé exigeixen garanties addicionals (avals personals, altres habitatges, etc.) per respondre el percentatge que no es trobi garantit en la hipoteca.

El cost de taxació varia segons l'habitatge, es troba entre el 0.8 i 1.0 per mil. És a dir, no és el mateix una taxació d'un pis de 200.000 euros, que el d'un complex urbanístic el valor del qual és de 6 milions d'euros. Per exemple, el valor de taxació en una entitat autoritzada, per a un habitatge situat en nucli urbà d'una gran ciutat (sense despeses de desplaçament), el valor aproximat del qual és de 100.000 euros, i la despesa per taxació és de 230 euros. Per contra, un habitatge el valor del qual és de 200.000 euros, la taxació costa 320 euros. En tot cas, sempre hi ha variables, com poden ser:

- No tots els gabinets de taxació cobren el mateix.
- Lloc de la taxació
- Si cal desplaçament (dietes, kilometraje...)
- Si cal recopilar informació per part del taxador (notes registrals, plans...)

El préstec hipotecari té els següents termes que has de conèixer:

- **Import:** l'import prestat es denomina capital. La quantia màxima ve determinada pel valor de l'habitatge i pels ingressos per a fer front al pagament de les quotes.

- **Les quotes:** és la quantitat que es paga periòdicament per a tornar el capital prestat al termini previst. Normalment, són periodicitats mensuals.

Els tipus de quotes:

1. **Quota constant:** el seu import és sempre el mateix (excepte si varia el tipus d'interès). Per això, els interessos es van reduint a mida que avança l'amortització del capital. És la forma més habitual d'amortitzar un préstec hipotecari i la que ofereixen normalment les entitats financeres.
2. **Quota creixent:** el seu import periòdic augmenta cada any a un percentatge prefixat. És una forma inusual perquè encara que es tingui l'avantatge de que es paga menys en principi, la càrrega augmenta en el futur i es paguen més interessos.
3. **Quota decreixent:** s'amortitza sempre la mateixa quantitat de capital de forma que els interessos es van reduint progressivament i la quota a pagar va baixant. L'inconvenient és que al començament es paga més.
4. **Quota fixa:** quant queda invariable, tot i haver-hi modificacions en el tipus d'interès, amb el que comporta el reajustament continu del termini. Aquesta opció resulta interessant quan es preveuen oscil·lacions importants al tipus d'interès.

- **L'amortització:** és l'import de capital que es paga en cada quota. Les aportacions de capital fora de les quotes es denominen amortització parcial. Si aquesta aportació liquida la totalitat del capital pendent, parlem d'amortització total anticipada o cancel·lació del préstec.

El termini d'amortització és el temps que s'estableix en el préstec per a la seva devolució total, que dependrà de la modalitat que s'esculli respecte al tipus d'interès. Així, els préstecs a tipus fix tenen establert un període d'amortització menors que els préstecs a tipus variable. Normalment entre 12 i 15 anys davant 25 a 30 anys.

- **Els interessos:** és el "preu" que es paga pel préstec. La quantitat depèn del tipus pactat.

- **Les comissions:** les quantitats cobrades per l'entitat per la prestació del servei. Han d'estar comunicades i autoritzades pel Banc d'Espanya. Les comissions són:

1. **Comissió d'obertura i estudi:** S'inclouen les despeses originades pel Banc o Caixa d'Estalvis per tramitació del contracte del préstec hipotecari. Es calcula en tant per cent de l'import del préstec. Generalment es cobra quan es fa el contracte tot i que es pot abonar al llarg de la vida del préstec si es pactat amb l'entitat. Aquesta comissió s'inclou al càlcul TAE (Tasa Anual Equivalent) o cost efectiu del préstec. Per tant, ha de ser la TAE el

que finalment compari amb les ofertes d'altres bancs.

2. Comissió de cancel·lació o amortització anticipada: S'aplica per l'entitat financera en el cas de que el client desitgi cancel·lar parcial o totalment la hipoteca abans d'acomplir-se el termini. Es calcula com un percentatge sobre la quantitat cancel·lada parcial o lliurada a compte. Per llei, les comissions de cancel·lació tenen establerts uns límits màxims. Als préstecs a interès variable, la comissió per amortització està limitada a l'1%, en els préstecs a interès fix la comissió sol ser més elevada.

3. Comissió de subrogació: Aquesta possibilitat recollida per la legislació vigent es fixa en el 1% del préstec. Permet el canvi d'hipoteca d'un banc a un altre, amb la possibilitat de variar el tipus d'interès i mantenir les condicions en quan a termini i import pendent d'amortitzar. El banc ha d'estar d'acord perquè es porti a terme la subrogació de la hipoteca.

Una hipoteca, a més dels interessos, té les següents despeses que ha d'assumir el comprador:

- Taxació de l'habitatge i Notari: són els honoraris per la intervenció del Notari com a persona que dona fe de la hipoteca. Depenen de l'import del préstec.
- Inscripció al Registre de la Propietat.
- Actes jurídics documentals.
- Gestió: pagament per la liquidació de despeses i impostos i inscripció en el Registre.
- Assegurança contra danys i incendis de l'habitatge.
- Assegurança de vida: no és obligatòria. vida: no és obligatòria.