

Exemple representatiu de les condicions d'una hipoteca CasaFàcil fix 25

Et mostrem un exemple representatiu de les condicions financeres per a l'adquisició d'un habitatge amb garantia hipotecària.

TAE BONIFICADA:

Si es compleixen totes les condicions de bonificació. (i) import: 150.000 euros; (ii) durada màxima: 25 anys (iii) comissió d'obertura: 0 %; (iv) tipus d'interès: fix; TIN bonificat: 2,90 %; (v) TAE bonificada: 4,363 %; (vi) quota mensual: 703,54 euros; (vii) nre. de quotes: 300; (viii) import total degut (inclou despeses): 243.925,31 euros; (ix) cost total del préstec: 93.925,31 euros; (x) interessos: 61.062,00 euros. Sistema d'amortització francès¹.

TAE NO BONIFICADA:

Si no es compleixen les condicions de bonificació: (i) import: 150.000 euros; (ii) durada màxima: 25 anys (iii) comissió d'obertura: 0 %; (iv) tipus d'interès: fix; TIN bonificat: 3,90 %; (v) TAE bonificada: 4,390 %; (vi) quota mensual: 783,50 euros; (vii) nre. de quotes: 300; (viii) import total degut (inclou despeses): 244.764,06 euros; (ix) cost total del préstec: 94.764,06 euros; (x) interessos: 85.050,00 euros. Sistema d'amortització francès¹.

La TAE pot variar en funció del termini i de l'import de l'operació, així com per les revisions mensuals del compliment dels bonificadors.

Condicions comunes a la TAE bonificada i a la TAE no bonificada:

a) Altres condicions financeres comunes: compensació o comissió per reemborsament o amortització anticipada total o parcial que no pot superar l'import de la pèrdua financera que pugui patir CaixaBank amb el límit del 2 % del capital amortitzat durant els 10 primers anys i de l'1,5 % del capital amortitzat fins al final de la vida del préstec.

EXEMPLE DE CONDICIONS HIPOTECA

	TAE BONIFICADA	TAE NO BONIFICADA
Import:	150.000,00 €	150.000,00 €
Durada:	25 anys	25 anys
Comissió d'obertura:	0,00 %	0,00 %
Interès fix TIN:	2,90 %	3,90 %
TAE:	4,363 %	4,390 %
Quota mensual:	703,54 €	783,50 €
Nre. quotes:	300	300
Cost total del crèdit:	93.925,31 €	94.764,06 €
Interessos:	61.062,00 €	85.050,00 €
Import total degut:	243.925,31 €	244.764,06 €
	<i>(inclou despeses)</i>	

b) Despeses preparatòries que satisfarà CaixaBank.
(i) impostos: 1.125,00 euros en actes jurídics documentats per a una responsabilitat hipotecària de 150.000,00 euros i un tipus impositiu del 0,75 %; (ii) comprovació registral: 10,91 euros; (iii) notaria: 597,00 euros; (iv) gestoria: 363,00 euros; (v) inscripció registral: 283,00 euros.

c) Despeses preparatòries que assumirà el client. (i) taxació: 289,06 €.

d) Serveis accessoris vinculats que assumirà el client: el client haurà d'assumir obligatòriament el pagament d'una assegurança de danys, tant si opta per contractar els bonificadors com si no. CaixaBank no comercialitza assegurances de danys; per tant, a continuació, t'oferim la prima resultant de simular una assegurança de la llar (que és el més similar a l'assegurança de danys que aquesta entitat comercialitza, amb la diferència que l'assegurança de la llar ofereix més cobertura). A efectes del càlcul de la TAE no bonificada i de la TAE bonificada, es tindrà en compte la prima resultant de simular l'assegurança de la llar i, a més, en el cas de la TAE bonificada, s'aplicarà la bonificació que correspongui per contractar-la. No obstant això, es pot contractar lliurement l'assegurança de danys, que és l'obligatòria, amb la companyia asseguradora que triï el client.

Assegurança de la llar: 317,00 euros de prima anual. Import de la prima anual partint de la hipòtesi que no variarà durant la vigència de l'operació. L'import és merament orientatiu i té en consideració productes d'assegurances de llar comercialitzades per CaixaBank, S.A. (per a l'exemple s'ha pres com a base un préstec hipotecari amb un capital de 150.000 € i per a un continent d'entre 100.001 € i 120.000 € i amb 100 m² d'habitatge construïts. L'import que caldria abonar per aquest concepte durant tota la vigència de l'operació seria de 7.925 €). L'import és el resultat d'una simulació efectuada sobre la base d'un tram orientatiu i, per tant, segons el continent i els metres quadrats exactes de l'habitatge, el valor pot variar.

Compte de pagament: cal mantenir contractat un compte amb CaixaBank durant tota la vigència del préstec. El client haurà d'assumir el pagament del preu del manteniment del compte de pagament, que puja a **15 euros/trimestre**. El càlcul de la TAE, bonificada i no bonificada, té en compte aquest cost de manteniment.

Condicions de bonificació: es tracta de punts percentuals que es restaran del TIN si es contracten els productes següents: (i) domiciliació durant els últims sis mesos de nòmina, pensió o ingressos nets mitjans -en cas de treballador per compte propi- superiors a 600 €/mes + domiciliació de tres rebuts + compres amb targetes*** comercialitzades per CaixaBank, S.A., de les quals el titular sigui la part deutora i les liquidacions estiguin domiciliades en un dipòsit a la vista obert a CaixaBank, S.A. pel titular de les targetes, amb les quals s'hagin fet almenys tres compres durant els últims tres mesos: **0,35 punts**; (ii) contractació d'una assegurança de la llar: **0,15 punts**; (iii) contractació d'una assegurança de vida (MyBox Vida, MyBox Vida Negocis, Vida Familiar o SEVIAM)* o una assegurança de salut (llevat d'Adeslas Dental i Adeslas Bàsica), 0,35 o 0,20 punts. excloents entre si; és a dir, per la contractació de l'assegurança de vida igual o superior al 95% de l'import del finançament: **0,35 punts**; per la contractació de l'assegurança de vida entre el 50 % i el 95% de l'import del finançament: **0,20 punts**. (no s'aplica la bonificació si el capital assegurat és inferior al 50 % de l'import del finançament) o per la contractació només de l'assegurança de salut: **0,20 punts**.; (iv) finançament o subscripció de la contractació d'un servei "Alarma Llar SECURITAS DIRECT":** **0,15 punts**. Els serveis indicats sempre han de ser comercialitzats per CaixaBank, S.A. o Facilita Selectplace, S.A.U. Es comprova mensualment el compliment dels requisits indicats per aplicar les condicions de bonificació, i es pot ajustar a l'alça o a la baixa el tipus d'interès segons la comprovació que efectua CaixaBank amb aquesta periodicitat del compliment dels bonificadors. La contractació de l'anterior relació de productes és opcional. Cadascun es pot contractar de manera independent i no hi ha cap diferència entre l'oferta combinada i l'oferta de productes per separat (el preu dels productes i serveis amb les característiques indicades no varia pel fet de contractar-se de manera combinada o per separat).

* **Assegurança de vida** (simulació sobre una assegurança de vida i amortització) de **265,61 € de prima anual** (d'acord amb la premissa que la prima no varia durant la vigència de l'operació ni s'actualitza en funció del capital amortitzat ni del transcurs dels anys dels contractants). La prima està calculada sobre la base de la contractació d'una assegurança de vida pel 100 % del capital i amb

un assegurat de 30 anys. En cas que el contracti, el cost d'aquest servei l'assumirà el client.

**** Subscripció o finançament del servei «Alarma Llar SECURITAS DIRECT», comercialitzat per Facitea Selectplace, S.A.U., entenent com a finançament el que es fa mitjançant préstec sense interessos de CaixaBank pel finançament de l'adquisició, la instal·lació i el manteniment de l'alarma. Exemple representatiu: import total del servei: 2.497,44 €; termini: 48 mesos; import total degut: 2.497,44 €; TIN 0 %, TAE 0 %; import de les quotes mensuals: 52,03 € cada mes; cost total del crèdit: 0 €. PVP i preu total a terminis: 2.497,44 €. Sistema d'amortització francès.¹ Per a la resta del període de durada de l'operació hipotecària, s'haurà de mantenir contractat el servei de manteniment de l'alarma amb un cost de 52,03 € al mes.**

***** Cost de manteniment de la targeta** (simulació sobre la Targeta Visa Electron de dèbit) comercialitzada per CaixaBank: **36 euros/any**. El càlcul de la TAE bonificada tindrà en compte aquest cost de manteniment. En cas que el contracti, el cost d'aquest servei l'assumirà el client.

Advertiments:

(i) L'incompliment de les obligacions derivades del préstec pot comportar greus conseqüències per al deutor hipotecari, per al seu avalador o per al propietari de l'habitatge hipotecat, com ara la pèrdua de l'habitatge i d'altres béns; (ii) CaixaBank es reserva el dret de denegar la concessió de l'operació o aprovar-la en les condicions que cregui convenients, amb l'anàlisi prèvia de la solvència del sol·licitant i en funció dels criteris de risc de l'entitat; (iii) la TAE, d'acord amb la llei, comprèn les condicions financeres de l'exemple, les despeses i els serveis accessoris segons el cas que la prima de l'assegurança no varia durant la vigència del contracte.

¹ **Sistema d'amortització francès:** pagament d'una quota constant composta per una part d'amortització de capital i una altra dels interessos. La part d'interessos compresa en cada quota resulta d'aplicar el tipus d'interès

efectiu al capital pendent d'amortització en l'inici de cada període mensual. La diferència fins a la quota és la part d'amortització del capital.

Cada mes cal pagar interessos pel capital que queda per tornar. Al principi de la vida del préstec, tenim molt de capital per tornar; per això, la part de la quota és més alta en la part dels interessos que en la d'amortització de capital. Com que volem que la quota sigui constant, es redueix la part d'interessos i augmenta la part de capital a mesura que avança el temps.

La quota és constant i es manté mentre no es modifiqui el tipus d'interès. **Per exemple, si tinguéssim un préstec de 100.000 euros a 20 anys a un tipus d'interès del 3,75 %, les quotes mensuals serien de 592,89 euros. El primer pagament correspondria a 312,50 euros d'interessos i únicament a 280,39 euros de devolució del capital prestat. En canvi, 20 anys més tard, l'últim pagament seria d'1,85 euros d'interès i de 591,04 euros de capital.**

Fórmula aritmètica (cànon francès)

$$ak = Ck * [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

On "ak" és la quota mixta d'amortització i interessos; "Ck", el capital pendent d'amortització a l'inici del període; «r», el tipus d'interès nominal anual, en tant per u; «m», el nombre de períodes de liquidació del préstec compresos en un any; i «n», el nombre de períodes de liquidació (de pagament d'amortització de capital i interessos) pendents.



NRI: 9371-2025/09542