



GUIA
PER COMPRAR EL TEU
HABITATGE

Et planteges comprar un habitatge? Tens dubtes de cap dels passos que has de seguir? Només de sentir la paraula hipoteca et roda el cap?

Tens sort, has trobat la guia adequada.

En aquestes pàgines et volem explicar de manera clara i senzilla totes les fases de compra d'un habitatge per a ajudar-te en tot moment i fer-t'ho més fàcil.



CONTINGUT

07
Abans de la compra



13
Visita a l'habitatge



19
Durant la compra



25
Opcions de finançament: com pagar l'habitatge



33
Quines despeses comporta una hipoteca?



39
Què necessitaré i quan estarà a punt?



45
Un cop tens la hipoteca... Què has de saber?



53
Glossari de termes





01

Abans de la compra

Fa temps que t'ho rumies i creus que ha arribat el moment. Enhorabona! Has fet el primer pas per a comprar el teu habitatge. Probablement ara et toca mirar, visitar i prendre la decisió. Però què has de saber en aquesta fase? Quin habitatge et pots permetre? Quant et podem finançar? És molt important fer números i tenir clares totes aquestes dades per poder trobar l'habitatge ideal.

El primer és el primer: quant pot costar l'habitatge que vols?

Si tens clar on vols l'habitatge, el nombre d'habitacions o de banys, o qualsevol altra característica com ara que tingui terrassa o balcó, et recomanem que **consultis un portal immobiliari en línia** i hi introdueixis aquests filtres, i això et pot donar una idea del preu. També has de **pensar en factors que poden encarrir un habitatge**, com l'altura (primera planta, àtic, etc.), si és interior o exterior, la llum que hi entra, el barri o, fins i tot, el carrer.

Una altra manera de saber el preu de l'habitatge dels teus somnis és consultar una **immobiliària tradicional**, si pot ser del barri on el vols comprar. O bé cercant al carrer cartells de "En venda".

Quant has de tenir estalviat per a l'entrada?

Inicialment hauràs d'aportar el 20 % del valor de l'habitatge. I entre un 12 % i un 15 % del valor de l'habitatge per a fer front a l'IVA o l'ITP i la resta de despeses associades a la compravenda. En total, entre un 32 % i un 35 % del valor de l'habitatge.

A CaixaBank, l'import màxim que podem concedir varia segons si és la residència habitual o una segona residència:

Per a la teva **residència habitual, concedim fins el 80 %** del valor de l'habitatge o de la taxació, en cas que sigui més baix.

Per a **segones residències, concedim fins el 70 %** del valor de l'habitatge o taxació, en cas que sigui més baix.

80 % Màxim d'**hipoteca** concedida per CaixaBank **20 %** **Aportació inicial** de què t'hauràs de fer càrrec **12-15 %** **IVA/IPT + despeses** associades a la compravenda

Percentatges segons el preu de compra d'una residència habitual

Quants diners pots destinar a comprar l'habitatge?

Per saber quants diners pots destinar al nou habitatge, et recomanem de fer una estimació dels teus ingressos menys les despeses mensuals dels titulars que comprareu la nova llar; d'aquesta manera veuràs quin marge mensual tens. **Recorda que també has de tenir estalviat entre el 32 i el 35 % del valor de l'habitatge que vols comprar.**

També pots accedir al web de CaixaBank i fer servir la nostra calculadora de pressupost per a fer-ne el càlcul fàcilment; només has de proporcionar les teves dades dels ingressos i les despeses, i et calculem quants diners pots destinar al nou habitatge. Accedeix a:

www.caixabank.cat/particular/hipoteques/simulador-calcul-hipoteca.html



Has de tenir estalviat entre un 32-35 % del valor de l'habitatge

Quant pagaràs cada mes?

Per a calcular quant has de pagar cada mes, has de conèixer el preu de l'habitatge que vols comprar. Sobre la base del preu de l'habitatge, tria quant necessites d'hipoteca. Recorda que a CaixaBank **concedim un màxim de fins el 80 % per als primers habitatges i un 70 % en cas que sigui el segon habitatge.**

També has de triar a quin termini (anys) vols pagar la hipoteca.

Juga amb el simulador tant com et calgui i desa les simulacions que t'escaiguin més per poder-les comparar.

Com es demana cita amb un gestor?

Pots demanar cita prèvia amb el teu gestor fàcilment des de CaixaBankNow. O també pots fer una visita a la teva oficina i demanar una cita amb el gestor.

A més, tenim un **equip d'experts hipotecaris que t'acompanyaran al llarg de tot el procés de compra si t'estimes més fer la gestió en línia.**

Com es sol·licita una hipoteca?

Pots sol·licitar la hipoteca en línia o des de la teva oficina. Primer, simula la quota que pagaràs mensualment. Tot seguit, s'inicia el formulari per a sol·licitar l'estudi de la hipoteca. Necessitaríem que ens aportessis alguns documents que s'especifiquen més endavant per poder analitzar la solvència i, si escau, aprovar l'operació, d'acord amb les polítiques internes de risc de l'entitat.

Et mostrem els passos pels quals passaràs al llarg de la sol·licitud de CasaFácil Fix.

Cerca

Busca l'habitatge que s'adapti millor a les teves necessitats. Simula quant pagaràs cada mes i sol·licita que estudiem el teu cas.

Sol·licitud

Completa el formulari per a sol·licitar l'estudi del teu cas i tria si prefereixes un acompanyament en línia o des de la teva oficina.

Podràs fer el seguiment de l'estat de la sol·licitud i gestionar-la totalment en línia des de CaixaBankNow.

Estudi

Per poder-ne estudiar la viabilitat, cal que ens enviïs alguns documents: nòmines, renda, contracte de compravenda, etc.

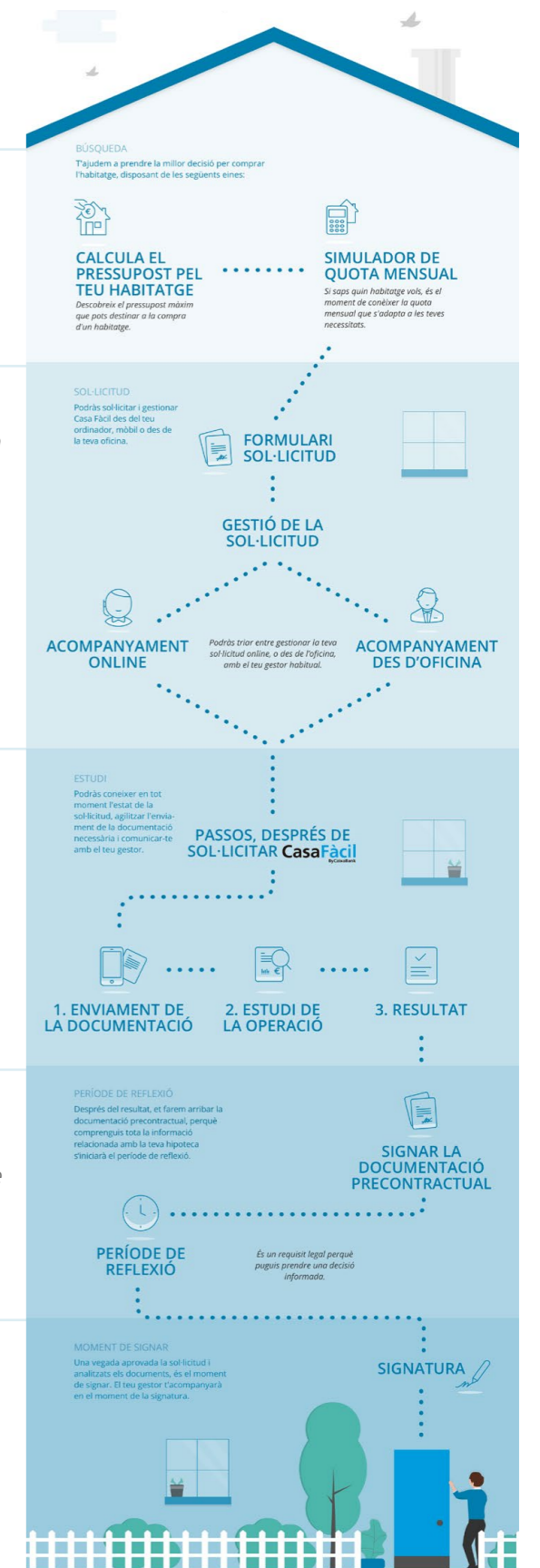
Després d'estudiar el teu cas, et comunicarem si és possible concedir-te la hipoteca.

Període de reflexió

Després de comunicar-te que et concedim la hipoteca, has de signar el document precontractual (FEIN), que recull les condicions de la teva hipoteca. En signar s'inicia el període de reflexió de 10 dies naturals o 14 dies a Catalunya, perquè puguis consultar qualsevol dubte al teu gestor i fer l'entrevista amb el notari.

Moment de la signatura

En acabar el període de reflexió et comunicarem el dia de la signatura, on seran presents tant el notari com el teu gestor i un apoderat de la gestoria. Als pocs dies de la signatura, et farem arribar les escriptures del nou habitatge.





02

Visita a l'habitatge

Ja has vist anuncis d'un habitatge que t'agrada i ha arribat el moment de visitar-lo. És un pas molt important, perquè encara que segurament el tornaràs a visitar abans de donar el "Sí, el vull", és important de tenir-ne en compte tots els aspectes.

Quines preguntes he de fer a l'agent immobiliari o al propietari?

Pots preguntar-li tot el que vulguis, però aquí et proposem unes qüestions bàsiques que t'ajudaran a conèixer més bé l'estat de l'habitatge:

- *Per què es ven?*
- *Quant de temps fa que està en venda?*
- *Quantes visites hi ha hagut?*
- *Quantes persones hi vivien?*
- *Disposa de tots els documents necessaris, com la cèdula d'habitabilitat o la certificació energètica?*
- *Té els serveis d'aigua i llum donats d'alta?*
- *Com són els veïns?*
- *Hi ha càrregues econòmiques pendent, com ara despeses de la comunitat?*
- *Està feta la inspecció tècnica d'edificis?*

Visita de l'habitatge: porta a sobre aquesta checklist.

T'hem preparat aquesta llista perquè et puguis assegurar que revises tots els punts importants de l'habitatge i els tens en compte per a la decisió de compra. I que d'aquesta manera no se t'escapi res.

Arquitectura	Habitabilitat	Instal·lacions
<p><input type="checkbox"/> Exteriors: Tingues en compte el tipus de carrer, els comerços de l'entorn, etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Superfície total de l'immoble (útil i construïda): Pren mides de l'habitatge quan el visitis, demana'n la cèdula cadastral a l'Ajuntament o cerca'n les mides a la Seu del Cadastre.</p> <p><input type="checkbox"/> Distribució: Comprova si l'habitatge està ben distribuït. Té molt de passadís? S'ha de caminar gaire de l'habitació al bany? Té una part de dia i una altra de nit? Cal travessar una habitació per passar cap a una altra?</p> <p><input type="checkbox"/> Tipus de sòl: Aquest aspecte és important per qüestions estètiques, però també de manteniment i temperatura. Observa si és marbre, terratzo, gres, parquet, etc.</p>	<p><input type="checkbox"/> Llum natural: Hi entra prou llum per la finestra? Hi entra llum solar directa?</p> <p><input type="checkbox"/> Aïllaments tèrmics: Eviten la humitat i transmeten la calor de l'exterior a l'interior i viceversa. Revisa si hi ha vidre doble o si les parets són fredes, per exemple.</p> <p><input type="checkbox"/> Aïllaments acústics: Esmorteixen els sorolls de l'exterior, cosa que és molt útil en zones amb molt de trànsit.</p> <p><input type="checkbox"/> Ventilació: Sobretot en banys i cuina. Hi ha cap finestra o turbina?</p> <p><input type="checkbox"/> Porta d'entrada: Revisa si és segura o no. Quants panys té? La porta és blindada?</p> <p><input type="checkbox"/> Finestres: Comprova que estiguin en bon estat. Les que tenen vidre doble ajuden a estalviar.</p> <p><input type="checkbox"/> Circuit d'aigua i pressió: És important informar-se d'on prové, si és de la xarxa general, de la comunitat de regants o d'un pou privat.</p> <p><input type="checkbox"/> Reformes: Esbrina les reformes que s'han fet a l'habitatge i si s'han fet legalment. D'aquesta manera t'evitaràs problemes amb l'Administració.</p>	<p><input type="checkbox"/> Gas: Revisa el tipus d'instal·lació i si compleix la normativa. Si és gas de bombona, gas ciutat, gas propà o tanc de gas.</p> <p><input type="checkbox"/> Electricitat: Comprova el tipus de comptador i l'antiguitat de la instal·lació. També la potència, l'estat dels endolls, les preses i els interruptors, i si hi ha prou entrades a les habitacions.</p> <p><input type="checkbox"/> Aigua: Revisa el tipus de canonades: poden ser de coure, plom, etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Telecomunicacions: És a dir, telèfon i internet. Revisa el sistema o la possibilitat d'instal·lació. Esbrina si hi ha una bona cobertura des de l'habitatge, amb quin proveïdor, etc.</p> <p><input type="checkbox"/> Climatització: Demana quin sistema té l'habitatge, quin manteniment té i quin n'és el consum. Si hi ha llar de foc, fixa't si té extractor per a extreure'n l'aire.</p>

Tens més d'un habitatge en ment?

És normal dubtar entre diversos habitatges. Per prendre la millor decisió et recomanem de fer una llista de les coses positives de cada habitatge; t'ajudarà a veure quin habitatge té més punts positius i a prendre una decisió més fàcilment. Et facilitem aquesta plantilla per a ajudar-te a comparar els habitatges que visites.

	1	2	3
Preu			
Adreça			
Metres			
Pis			
Nº Habitacions			
Orientació			
Ascensor			
Pàrquing			
Balcó / Terrassa			
Reformat			
Traster			
Despeses de comunitat			
Càrregues o deutes			
Quota mensual			

Saps com calcular la quota mensual de la hipoteca?

Saber la quota mensual de la hipoteca t'ajudarà a prendre la millor decisió. Per calcular-la, accedeix al simulador des de l'app o bé escaneja el QR, o entra en www.caixabank.cat/simular-quota



 El nou habitatge serà...		
--	--	--





03

Durant la compra

Ja saps quin habitatge et pots permetre, l'has visitat i ja ho tens clar. Enhorabona! És el moment de fer el pas i començar amb tots els tràmits de la compra. A continuació t'ho expliquem pas per pas. Ànims, que ja ho tens a tocar!

Un cop trobis l'habitatge que t'agrada, què hauràs de fer?

1r Demana la nota simple registral

És el document on hi ha tota la informació relacionada amb l'immoble. Pots trobar-ne tota la informació i esbrinar-ne el cost al web

www.registradores.org.

En aquest document també s'indica **si l'immoble té càrregues o deutes**, perquè no tinguis cap sorpresa.

2n Contracte d'arres

És un contracte privat que serveix per a reservar l'habitatge que vols comprar. En el moment de la signatura **es lliura una paga i senyal que després es descompta del preu final de compravenda**. És recomanable que el signis davant notari.

3r Cercar finançament

A CaixaBank disposem de la hipoteca CasaFàcil Fix, que té els avantatges següents:

- Et **retornem el cost de la taxació, en contractar la hipoteca** CasaFàcil Fix
- Sempre **pagues la mateixa quota, no tindràs sorpreses**
- **No hi ha comissions d'obertura ni d'estudi**
- Pots **triar com tramitar-la** (amb el teu gestor habitual, o pots fer tota la gestió en línia sense haver d'anar a l'oficina) i fer el seguiment de la teva sol·licitud des de l'aplicació i el web de CaixaBankNow.

4t Contracte de compravenda

És un **acord entre dues parts**, on la part venedora es compromet a lliurar l'habitatge a la part compradora a canvi d'una quantitat de diners. Aquest contracte

comporta un seguit d'obligacions i drets per a cadascuna de les parts, i si cap de les part els incompleix, hi pot haver conseqüències. **La part compradora és qui normalment tria la notaria** amb la que vol signar el contracte de compravenda.

Què passa si finalment no compres l'habitatge?

Si hi ha un contracte d'arres o una paga i senyal i la compravenda no es fa finalment per causes alienes a la part venedora, **podries arribar a perdre la quantitat aportada com a paga i senyal**. Si és la part venedora qui decideix de no continuar amb la venda, t'ha de pagar el doble de la quantitat que hagi rebut com a paga i senyal.

Si pagues arres, tens el finançament assegurat?

Lamentem haver de dir que **no**. Les arres són un contracte privat entre dues parts en què el banc no intervé. Per poder recuperar la paga i senyal, pots fer constar al contracte que la denegació del finançament per part del banc no sigui un motiu per perdre els diners de la reserva.

Com es pot saber si l'habitatge té deutes?

Consulta la nota simple de l'immoble. El document revela l'estat de l'habitatge pel que fa a hipoteques, embargaments, càrregues o afeccions fiscals.

Assegura't que la propietat està al corrent dels



pagaments de la comunitat: despeses mensuals, derrames, etc. Sol·licita un certificat on consti que tot està al dia. Si hi ha deutes, se't traspassarien en adquirir l'habitatge.

Consulta que els tributs municipals han estat pagats, com ara l'impost de béns immobles (IBI), la taxa d'escombraries, la taxa de reciclatge, etc. Per a això, demana'n els rebuts o justificants de pagament.

Com es pot saber si l'habitatge té la cèdula d'habitabilitat?

La cèdula d'habitabilitat és un document que acredita que l'habitatge que vols compleix els **requisits mínims de salubritat i higiene** per a ser habitada per persones, i **l'ha de facilitar el venedor**. És necessària per a donar d'alta l'aigua, la llum i el gas, i és obligatòria tant per a llogar com per a vendre un habitatge. Abans de comprar un immoble, comprova que té la cèdula d'habitabilitat al dia.

Com es pot saber si disposa del certificat energètic?

El **certificat energètic** és obligatori a Espanya des de l'1 de juny del 2013 per poder llogar o vendre un immoble o local. L'obligació de mostrar el certificat energètic està regulada a Espanya pel Reial decret 390/2021, el qual regula el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis. **La responsabilitat d'obtenir aquest certificat energètic és del propietari de l'habitatge.**



04

Opcions de finançament: com pagar l'habitatge

Aquesta és evidentment una de les qüestions que generen més dubtes. Entenem que pot ser difícil saber quina és la millor hipoteca per a cadascú, i que és una decisió difícil. A continuació t'expliquem algunes dades que t'ajudaran a aclarir dubtes.

Què oferim a CaixaBank?

A CaixaBank t'ho volem posar fàcil. Per això t'oferim la **hipoteca CasaFàcil Fix, que té els avantatges següents:**

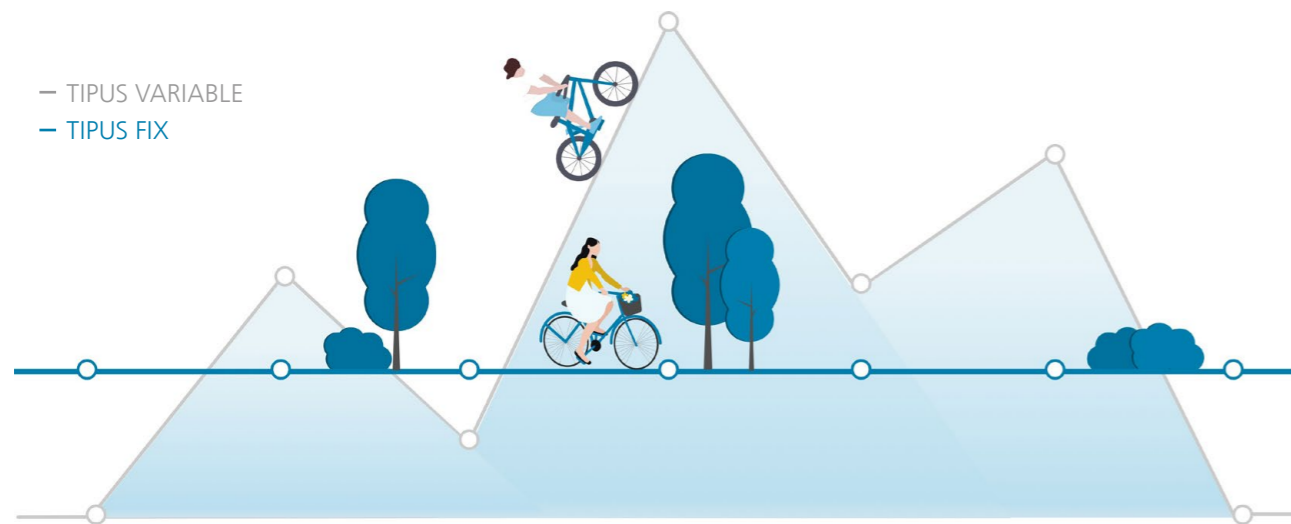
- Et **retornem el cost de la taxació, en contractar la hipoteca CasaFàcil Fix**
- Sempre **pagues la mateixa quota, no tindràs sorpreses**

- **No hi ha comissions d'obertura ni d'estudi**
- Pots **triar com tramitar-la** (amb el teu gestor habitual, o pots fer tota la gestió en línia sense haver d'anar a l'oficina) i fer el seguiment de la teva sol·licitud des de l'aplicació i el web de CaixaBankNow.



CasaFàcil
ByCaixaBank

*La teva hipoteca amb una quota sense sorpreses
i amb el termini que se t'adapti més bé.*



Quines diferències hi ha entre una hipoteca a tipus fix i una hipoteca a tipus variable?

La diferència principal és que amb una **hipoteca a tipus fix sempre pagues el mateix interès**. D'aquesta manera, passi el que passi, la quota que has de pagar no canvia.

En canvi, amb una hipoteca a **tipus variable, el tipus d'interès varia en funció de l'evolució de l'índex de referència**. Per això, si tens una hipoteca a tipus variable, l'interès s'actualitza periòdicament segons el que succeeixi en el mercat interbancari europeu, i la teva quota baixa o puja en funció d'això.

Condicions econòmiques

Quin interès tenen les hipoteques?

A CaixaBank oferim la hipoteca CasaFàcil Fix, en la qual l'interès varia segons el termini escollit i la bonificació corresponent, tal com t'expliquem a continuació. Des del nostre web www.caixabank.es/hipotecas pots simular com seria la teva quota mensual (normal o bonificada) i veure quin interès tindria la hipoteca. Pots trobar un exemple representatiu de les condicions de la hipoteca al final de la guia, a la secció "Glossari de termes i annexes".

Es pot ajustar el preu, en la meva hipoteca CasaFàcil Fix?

El tipus d'interès de l'operació es fixa partint de criteris objectius, tenint en compte la situació del mercat i el teu perfil de risc. Addicionalment, s'hi pot obtenir bonificació en funció dels productes que tinguis contractats i vigents. Simula la quota mensual i sol·licita un estudi per analitzar el teu cas.

www.caixabank.cat/particular/hipoteques.html



Terminis

En quants anys es pot pagar la hipoteca?

Podràs pagar la hipoteca en el termini que millor et convingui, dins del termini màxim que t'indiquem a continuació. **Com més anys, menys pagaràs al mes, però pagaràs interessos durant més temps** dins del termini màxim escollit.

El termini màxim pot ser de fins a 30 anys, segons l'oferta i sempre que el titular més jove no arribi als 80 anys d'edat al venciment de la hipoteca.

Fins a quina edat es pot demanar una hipoteca?

Depèn de l'entitat bancària. A CaixaBank, el límit el marca la suma de l'edat del titular més gran, més el termini de

durada de la hipoteca. La suma de tots dos no pot superar els 80 anys.

P. ex.: Si vols sol·licitar una hipoteca amb un termini de 30 anys, podràs fer-ho fins als 50 anys del titular de més edat.

Cal domiciliar-ho tot a CaixaBank o contractar-hi cap producte?

Per poder sol·licitar una hipoteca a CaixaBank, **auràs de disposar d'un compte de pagament a CaixaBank que hi estigui vinculat (pots indicar un compte que ja tinguis obert a CaixaBank o obrir un altre compte); si ens sol·licites utilitzar-lo només per a pagaments i operativa de la hipoteca, a partir de la data de la sol·licitud no t'incrementarem el cost ja pactat de manteniment del compte**. No és obligatori contractar cap altre producte o servei.

Sí que cal **disposar d'una assegurança de danys sobre l'habitatge** amb la companyia d'assegurances que triïs. Amb nosaltres podràs contractar l'assegurança de llar que conté l'assegurança de danys i altres cobertures addicionals.

Et pots beneficiar de descomptes?

A CaixaBank, pots escollir entre dos tipus de quota: la "quota normal" o la "quota bonificada", amb la qual podràs reduir el tipus d'interès fins a un màxim de punts de reducció, en funció dels productes o serveis que decideixis contractar i que mantinguis al llarg de la vida del préstec, segons l'oferta comercial de CaixaBank vigent en el moment de la contractació.

Productes bonificadors:

- Si juntament amb la domiciliació de la nòmina o ingressos recurrents, en cas de ser autònom, **domicilies el pagament de 3 rebuts i realitzes 3 compres al mes amb targeta** (0,35 punts).
- **Assegurança de la llar** CaixaBank (0,15 punts).

- **Assegurança de vida** (MyBox Vida, MyBox Vida Negocis, Vida Familiar o SEVIAM), o **salut** CaixaBank (excepte Adeslas Bàsic i Adeslas Dental) (0,35 o 0,20 punts excloents entre si): contractació d'una assegurança de vida igual o superior al 95 % de l'import del finançament (0,35 punts); contractació d'una assegurança de vida entre el 50 % i el 95 % de l'import del finançament (0,20 punts), o contractació només de l'assegurança de salut (0,20 punts).

- **Alarma** Securitas Direct (0,15 punts).

Pots trobar un exemple representatiu de les condicions de la hipoteca al final de la guia, a la secció *Glossari de termes i annexes*.

Bonifica el tipus d'interès fins a un **1,00 % segons els productes que contractis**



Pots optar a avantatges d'organismes locals o autonòmics?

Pots consultar el programa d'ajuts per a habitatges de l'Estat.

http://www.mivau.gob.es/vivienda#Ayudas_a_la_vivienda

Hi ha beneficis segons l'edat?

Hi ha un ajut per facilitar el gaudi d'un habitatge digne i adequat als joves de menys de 35 anys; pots consultar-ne més informació a:

<http://www.mivau.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-de-apoyo-a-la-implantacion-delinforme->

Habitatges de protecció oficial

Financem habitatges de protecció oficial (HPO). Consulta amb el teu gestor si n'hi ha de disponibles a la teva zona.

Habitatges de la SAREB

També pots consultar els habitatges de la SAREB.

www.sareb.es



05

Quines despeses
comporta una hipoteca?

Segur que has sentit parlar força de les despeses de la hipoteca, però quines són, exactament? Quant et costarà? És molt important de tenir-ho en el radar per poder calcular bé tots els diners que necessites.

Quines despeses s'han d'assumir?

Les despeses totals inclouen els **costos relacionats amb la compravenda i amb la hipoteca**.

Cost total d'una hipoteca

El cost total de la hipoteca, en cas de contractar-la sense bonificacions, **és el capital, més l'interès al llarg de la vida de la hipoteca, més el cost de l'assegurança de danys, el cost de manteniment del compte en les condicions que t'hem explicat abans i la taxació que et correspon pagar**. La resta de les despeses les assumirà CaixaBank (nota simple, notaria inscripció registral, gestoria i impost AJD). **Si contractes la hipoteca amb nosaltres, et retornem el cost de la taxació**.

Per poder-la sol·licitar, tingues en compte que has de tenir estalviat, com a mínim, el 20 % del valor de l'habitatge, que és la quantitat que has d'aportar com a entrada per

a completar la compravenda. A més, has de disposar d'entre el 12 % i el 15 % del valor de l'habitatge per a fer front a l'IVA (si és un habitatge nou) o a l'ITP (si és un habitatge de segona mà) i a la resta de les despeses associades a la compravenda.

Ex.: Si demanes 150.000 €, et cal aportar entre 18.000 € i 22.500 € (veure l'exemple representatiu de la pàg. 58).

Cost de compravenda

Has d'assumir les despeses vinculades a la compravenda següents:

- Notaria
- Inscripció registral
- Gestoria
- Impostos: ITP/IVA



Si decideixes sol·licitar la hipoteca amb nosaltres, podem **gestionar el pagament d'aquestes despeses relacionades amb la compravenda**. Per a això, et demanarem una provisió de fons d'entre el 12 % i el 15 % del valor de l'habitatge.

Quines despeses assumim a CaixaBank?

L'entitat bancària ha d'assumir algunes despeses de la hipoteca:

- Notaria
- Inscripció registral
- Gestoria
- Impost AJD (*Impost sobre actes jurídics documentats*)

Si contractes la hipoteca CasaFàcil Fix de CaixaBank, ens encarreguem també de les despeses de:

- Nota del registre
- Comissió d'obertura i estudi
- Taxació

Qui paga el notari?

El notari el paguem nosaltres en l'escriptura de constitució del préstec hipotecari.

Qui paga la taxació?

En un primer moment, la taxació la pagaries tu. Però si finalment contractes la hipoteca amb nosaltres, te la retornem.

Si contractes la hipoteca amb nosaltres, et retornem el cost de la taxació.



06

**Què necessitaré i quan
estarà a punt?**

Anar preparant tots els documents és una bona manera d'accelerar tot el tràmit en la mesura del possible, atès que sense aquests documents no podrem anar fent la nostra part. A continuació, et detallem què necessites.

Quina documentació et demanaran?

Un cop hakis enviat la sol·licitud d'estudi de la hipoteca, ens hauràs d'enviar un seguit de documents per a fer-ne l'avaluació.

Indica la teva situació laboral per a veure quins documents necessites:

Ets assalariat?

- NIF
- Justificació d'ingressos (3 últimes nòmines, lloguers, rendes, etc.) i contracte de treball
- Última declaració anual d'IRPF
- Declaració de béns signada o impost de patrimoni

Ets autònom?

- NIF
- Declaració de béns signada o impost de patrimoni
- El resum anual de l'IVA (model 390) i les declaracions de l'any en curs
- El resum anual de retencions a compte de l'IRPF i les declaracions de l'any en curs
- El justificant de pagament de l'impost d'activitats econòmiques (IAE)
- Les tres últimes liquidacions a la Seguretat Social i el pagament del rebut d'autònoms
- La declaració anual d'operacions amb tercers (model 347)

- El certificat conforme estàs al corrent del pagament de les quotes de la Seguretat Social
- El certificat d'estar al corrent del pagament de les obligacions tributàries

He d'aportar cap altre document?

En tractar-se d'una hipoteca, a més has d'aportar informació sobre l'estat de l'immoble:

- L'escriptura acreditativa de la propietat inscrita en el Registre de la Propietat
- L'últim rebut de l'IBI de l'immoble que vols hipotecar
- S'escau, el certificat d'estar al corrent del pagament de les quotes de la comunitat de propietaris
- El contracte de compravenda de l'habitatge o el contracte d'arres



Quan estarà a punt?

Quant es tarda a rebre una resposta sobre l'avaluació de l'hipoteca?

Et podem donar una resposta primerenca de la viabilitat de la hipoteca tan sols amb l'enviament de la sol·licitud d'estudi.

Quant de temps sol passar fins que s'aprova la sol·licitud?

Un cop ens facilitis tota la documentació necessària (documents personals, de l'habitatge i taxació) i després d'estudiar la viabilitat de la teva operació, poder donar-te una resposta serà qüestió de dies.

Un cop aprovada la hipoteca, quan pots signar el contracte?

Depèn de l'agenda de la notaria que triïs. Has de triar la notaria que vols que t'assessori i concertar-hi el dia de la signatura. Tingues en compte que, per llei, un cop signats la FEIN (**oferta vinculant** que conté les condicions de la hipoteca) i els seus annexos, **disposaràs d'un mínim de deu dies naturals, o catorze dies naturals a Catalunya, per poder reflexionar i revisar les condicions** de la hipoteca, abans de la signatura davant notari.

En el moment de l'assessorament, el notari emet una acta de conformitat per a la signatura i hi indica la data a partir de la qual ja es podria signar el contracte. La compareixença per a l'assessorament del notari i l'atorgament de la seva acta de conformitat es pot fer, a tot tardar, el dia anterior a la signatura i, com a mínim, hauràs d'haver complert sempre el període de reflexió indicat que et correspongui.

Has de triar la notaria que vols que t'assessori i concertar-hi el dia de la signatura.



07

Un cop tens la hipoteca, què has de saber?

Enhorabona! En aquest punt del viatge, ja estàs a punt de comprar el teu habitatge. Et volem explicar tot el que has de saber un cop ja has contractat la hipoteca perquè ho puguis tenir en compte.

Què passa si algun mes no pagues?

És important identificar el moment en què es produeix l'impagament i conèixer la situació que l'ha generat per poder-te informar correctament de les opcions o solucions possibles.

nou Codi de bones pràctiques, es modifica el Reial decret llei 6/2012 i s'adopten altres mesures d'alleujament per al deutor hipotecari, en els termes de l'Acord del Consell de Ministres, de 22 de novembre de 2022, pel qual va ser aprovat i desenvolupat aquest nou Codi de bones pràctiques i la seva modificació posterior per Acord del Consell de Ministres de 27 de desembre de 2023.

Què passa si no pots continuar pagant?

En l'actual context econòmic-social, a CaixaBank hem desenvolupat un Pla d'ajuts a persones físiques amb hipoteca sobre l'habitatge habitual, per ajudar aquells clients vinculats que es trobin amb dificultats econòmiques de caràcter conjuntural. A CaixaBank també ens hem adherit al **Codi de bones pràctiques** per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual inclòs en el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos i ens hem adherit i adaptat al Reial decret llei 19/2022, de 22 de novembre, pel qual s'estableix un

Es pot canviar la hipoteca a un altre banc?

Sí, pots canviar la hipoteca a una altra entitat sense el consentiment de CaixaBank, ets tu qui decideix si canvia la hipoteca d'entitat. No has de modificar necessàriament cap de les condicions de la teva hipoteca, però dins d'aquest circuit pots modificar el tipus d'interès i/o termini, si ho desitges, prèvia aprovació i oferta vinculant per part de l'entitat que estigui disposada a subrogar-se. La nova entitat ens ha de remetre una oferta vinculant amb les condicions ofertes i, en rebre-la, CaixaBank podrà estudiar la possibilitat de proposar-te una novació de condicions del teu préstec hipotecari.

En cas de mort, què passa amb la hipoteca?

Els hereus han d'aportar un document que acrediti aquesta condició (testament, certificat d'últimes voluntats, declaració d'hereus abintestat, etc.), i se'ls facilitarà un certificat en què s'indicarà l'estat de la hipoteca.

Posteriorment, hauran d'aportar el document notarial d'acceptació i partició d'herència, segons el qual tots els hereus han acceptat l'herència i se l'han repartida de comú acord, en què s'indiqui el percentatge, l'import o la fracció que correspon a cadascun. També hauran d'aportar el justificant de la liquidació de l'impost de successions i donacions.

Un cop s'hagin lliurat els documents, l'entitat bancària emet una resposta en què identificarà la responsabilitat i l'abast de la subrogació dels hereus en la posició del deutor del difunt per poder dur a terme, si escau, el canvi de titularitat de la hipoteca conforme a aquest dictamen. En cas de tenir contractada una assegurança de vida que cobreixi la totalitat o part del deute del préstec hipotecari, per al cas de defunció del titular, el pagament s'haurà de gestionar amb l'asseguradora.

Es pot canviar el compte de pagament de la hipoteca?

Pots canviar el compte vinculat de la teva hipoteca a un altre compte CaixaBank, sempre que coincideixin tots els titulars de la hipoteca amb els del nou compte i ho consentin tots els titulars.



Es pot amortitzar la hipoteca?

Pots amortitzar, retornar l'import del préstec hipotecari, totalment o parcialment:

- **En amortitzar-ne només una part**, l'import es redueix del total del préstec i pots escollir entre reduir el termini de durada del préstec o reduir la quota de capital.
- **En cas d'amortització total**, es produeix la devolució de tot l'import del préstec hipotecari. Es finalitza el contracte de l'assegurança de vida associat al préstec, excepte que es comuniqui el contrari.

Quant costa amortitzar la hipoteca?

Si la hipoteca és amb tipus d'interès fix i es verifica que hi ha pèrdua financera:

- **Durant els 10 primers anys de vigència del contracte de préstec** s'aplica l'import mínim entre la pèrdua financera i la comissió del **2 % sobre el capital reemborsat**.
- **Després de deu anys de vigència del contracte de préstec**, s'aplica l'import mínim entre la pèrdua financera i la comissió de l'**1,5 % sobre el capital reemborsat**.

(Veure l'exemple representatiu de la pàg. 58).

En cas que no hi hagi pèrdua financera, no s'hi aplica cap comissió.



Glossari de termes i annexes

A**Amortització**

És el pagament del deute pendent que es fa en cada quota. En els préstecs amb sistema d'amortització francès (el que s'utilitza en el 90 % de les hipoteques), al principi es paguen més interessos i menys capital, i al final del préstec, al contrari. Per disminuir el deute es pot fer una "amortització anticipada", que pot ser total o parcial. Una amortització parcial és quan, en paral·lel a les quotes mensuals, retornes una part del que queda per pagar. Si pagues tot el deute de cop, es tracta d'una amortització total anticipada.

Amortització per cànon francès

És el sistema de pagament en quotes constants que inclouen capital i interessos. El percentatge d'interessos s'aplica en el saldo total inicial i es reparteix en cadascuna de les quotes. La resta de la quota correspon a la part d'amortització dels diners prestats.

Arres

Abans de signar el contracte de compravenda, és la suma de diners que el comprador lliura al venedor com a garantia que comprarà l'habitatge segons les condicions acordades. Sol ser d'entre el 3 % i el 10 % de l'import total de l'habitatge. Les més habituals són les arres penitencials, que permeten tant al comprador com al venedor de deslligar-se del compliment del contracte de compravenda abans de la signatura de l'escriptura. El comprador perd les quantitats lliurades i el venedor les ha de retornar duplicades, depenent de qui sigui respectivament el que desisteixi de la subscripció del contracte.

Aval

Tipus de garantia que consisteix en el compromís d'una persona (avalador) de respondre a l'obligació contreta per una altra (avalat) en cas d'incompliment del pagament.

C

Càrregues

Les càrregues d'un habitatge inclouen diverses obligacions i responsabilitats que recauen sobre la propietat. Una càrrega pot ser, per exemple, una hipoteca, una servitud de pas, un dret d'usdefruit o una condició resolutòria. S'entén que un immoble està lliure de càrregues si no té cap limitació inscrita en el Registre de la Propietat.

CIRBE

Central d'Informació de Riscos del Banc d'Espanya. És una base de dades on consten tots els préstecs, crèdits, avals i riscos que informen les entitats financeres.

Creditor

En un préstec, qui té dret al cobrament del deute segons les condicions pactades, és a dir, l'entitat financera.

E

Euríbor

És l'acrònim de Europe Interbank Offered Rate. És el valor al qual les entitats bancàries de la zona euro es compren i venen diners entre elles. Es publica de manera mensual.

F

FEIN

Fitxa europea d'informació normalitzada. És l'oferta vinculant que conté tota la informació de la hipoteca. La FEIN ha de ser tan completa i clara com sigui possible, perquè el client no tingui dubtes sobre les condicions de la hipoteca que signa amb el banc. Les dades que ha d'incloure la FEIN són:

- Identificació del prestador i la comissió que percep.
- Import i moneda del préstec que es concedeix, amb

informació sobre les fluctuacions que pot experimentar si es signa en una divisa diferent a l'euro.

- Durada del préstec.
- Tipus d'interès. Amb el quadre d'amortització del préstec.
- Import total per reemborsar.
- Valor de l'immoble.
- Percentatge del valor concedit en préstec.
- Periodicitat i nombre de pagaments: si es paga mensualment o trimestralment, i el nombre total de quotes.
- Import de cada quota: quant es paga en cada quota i quan, i com aquest import pot canviar. Si és una hipoteca a tipus variable, ha d'especificar quant de temps és fixa i amb quina periodicitat canvien les quotes.
- La TAE, costos i despeses coneguts en el moment de formalitzar la hipoteca.
- Reemborsament anticipat: les condicions i comissions, si es produeix la devolució del préstec abans que finalitzi.
- Incompliment dels compromisos vinculats al préstec, amb l'explicació de les conseqüències que té per al prestatari.
- Drets del prestatari: entre aquests hi ha el dret de desistiment i el dret de portabilitat, en què s'inclou la subrogació d'una altra entitat en la hipoteca.

En signar la FEIN s'inicia un període de reflexió de 10 dies naturals —14 a Catalunya— per a consultar i resoldre qualsevol dubte sobre les condicions de la hipoteca. Després d'aquest període es pot signar la hipoteca.

FIAE

És la Fitxa d'avertiments estandarditzats. Informa dels índexs oficials de referència utilitzats per a fixar el tipus d'interès aplicable a les hipoteques amb tipus d'interès variable; la conseqüència de la no existència de límits a l'alça en el tipus d'interès (sense sostre); el detall de les despeses associades a la concessió del préstec que ha d'assumir el titular (o els titulars); la possibilitat que es produeixi el ven-

ciment anticipat del préstec; i la possibilitat de contractar instruments de cobertura del risc del tipus d'interès.

Fiança

Avançament de diners que serveix com a garantia del compliment d'una obligació.

Finançament de l'habitatge

Quantitat de diners prestats. Per a l'adquisició d'un habitatge, sol oscil·lar entre el 70 % i el 80 % del valor de l'immoble que es compra.

H

HPO (habitatge de protecció oficial)

Són habitatges subvencionats en part pel Govern. Estan destinats tant a la compra com al lloguer. La seva característica principal és que cal complir uns requisits especials per poder-hi optar i beneficiar-se'n dels avantatges econòmics i que tenen limitacions per a la seva transmissió.

I

IAJD Compravenda

Impost sobre actes jurídics documentats que grava les compravendes formalitzades en un document públic. S'aplica sobre l'import escriturat. L'import varia segons la comunitat autònoma i el valor de l'habitatge, i generalment pot oscil·lar entre el 0,1 % i l'1,5 %.

IAJD Hipoteca

Impost sobre actes jurídics documentats que grava les hipoteques formalitzades en un document públic. S'aplica sobre la responsabilitat hipotecària i varia segons la comunitat autònoma, i generalment pot oscil·lar entre el 0,50 % i el 2 %.

IBI

Impost sobre els béns immobles pagat pel propietari. Es cobra anualment i s'aplica segons el valor cadastral de l'habitatge.

Interès fix

És el tipus d'interès que es manté constant durant tota la vida del préstec. La pujada o baixada de l'euríbor no afecta els préstecs pactats a interès fix.

Interès variable

És el tipus d'interès que pot variar al llarg de la vida del préstec segons les oscil·lacions del mercat. L'índex de referència més utilitzat en préstecs a interès variable és l'euríbor.

ITP (impost sobre transmissions patrimonials)

Impost aplicat a la compravenda d'habitatges de segona mà. L'import és un percentatge sobre el preu escriturat i varia en funció de la comunitat autònoma. Als habitatges als quals s'aplica l'ITP no s'aplica l'IVA.

M

Minuta notarial

Factura del notari per l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda o d'hipoteca. La quantia depèn de l'import de l'immoble i es pot incrementar depenent de l'operativa notarial.

Minuta registral

Honoraris generats per la inscripció de la compravenda o la hipoteca en el Registre de la Propietat. La quantia de la minuta també depèn de l'import de l'habitatge i la hipoteca.

N

Nota simple informativa

Document que se sol·licita al Registre de la Propietat o a la notaria amb l'objectiu de comprovar els deutes o càrregues de l'habitatge (hipoteques, embargaments, impagaments, etc.).

O

Oferta vinculant

L'oferta vinculant és un document que l'entitat bancària lliura al client que contracta un préstec hipotecari, on es detallen totes les característiques, condicions i clàusules del finançament. Es tracta d'un document que vetlla per la transparència de la informació que l'entitat atorga al client, i aquest l'ha de signar en senyal d'acord. La FEIN amb tota la informació de l'operació, que l'entitat lliura al client, té la consideració d'oferta vinculant.

P

Periodicitat revisió

És la periodicitat amb que es revisa el tipus d'interès en les hipoteques a tipus variable. Es pot negociar amb el banc, tot i que en general se'n fa la revisió cada dotze mesos. No s'ha de confondre amb la carència.

Prestatari

És el beneficiari del préstec. La persona que rep els diners prestats i que té l'obligació de retornar-los en el termini acordat per contracte.

Préstec hipotecari

Préstec de diners la garantia del qual és un immoble. Generalment es sol·licita per a finançar la compra d'un habitatge, que és el que garanteix el pagament del préstec.

Q

Quota

És l'import que el client es compromet a pagar, generalment de manera mensual, a l'entitat financera que li ha

concedit el préstec, en concepte d'interessos i devolució dels diners prestats.

R

Registre de la propietat

Registre públic on s'inscriuen i modifiquen les dades dels immobles, així com les càrregues que els afecten.

Responsabilitat hipotecària

És la suma de tots els conceptes que queden garantits mitjançant la hipoteca: el capital, les costes judicials, els interessos ordinaris i els de demora i les costes i les despeses d'execució.

S

Subrogació

És el procés jurídic per canviar una hipoteca a una altra entitat financera, sense necessitat de disposar del consentiment de l'entitat amb la qual es va formalitzar la hipoteca: ets tu qui decideix si canvia la hipoteca d'entitat. No has de modificar necessàriament cap de les condicions de la teva hipoteca, però dins d'aquest circuit pots modificar el tipus d'interès i/o termini, si ho desitges, prèvia aprovació i oferta vinculant per part de l'entitat que estigui disposada a subrogar-se.

T

Taxació

Valoració econòmica d'un immoble que fa una empresa independent i homologada pel Banc d'Espanya.

Termini

És l'interval de temps que tries per a retornar el capital i els interessos. En una hipoteca es concedeixen normalment fins a trenta anys.

Tipus d'interès

És el percentatge que cal pagar per disposar d'una quantitat de diners durant un temps determinat.

TIN/TAE:

El primer que cal saber és que els conceptes de tipus d'interès nominal (TIN) i taxa anual equivalent (TAE) són conceptes establerts pel Banc d'Espanya i, per tant, oficials:

- **El TIN** és el percentatge que pagues a l'entitat bancària com a interès pels diners prestats. No té en compte costos addicionals com a comissions o costos per serveis.
- **La TAE** és el percentatge que mostra el cost real anual que té un préstec. Té en compte les comissions, les despeses per pagar, les despeses vinculades per assegurances i altres productes vinculats, i la freqüència dels pagaments. S'utilitza com a dada comparativa per a triar la millor opció entre diversos préstecs.

U

Usdefruit

És la cessió del dret d'ús i gaudi d'una propietat a una altra persona, sense transmetre'n la titularitat.

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 bonificada: 2,90% (v) TAE bonificada: 4,360%; (vi) quota mensual: 703,54 euros; (vii) nre. de quotes: 300; (viii) import total degut (inclou despeses): 243.890,27 euros. (ix) cost total del préstec: 93.890,27 euros; (x) interessos: 61.061,92 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: 3,90%; (v) TAE: 4,387%; (vi) quota mensual: 783,50 euros; (vii) nre. de quotes: 300; (viii) import total degut (inclou despeses): 244.728,04 euros. (ix) cost total del préstec: 94.728,04 euros; (x) interessos: 85.048,94 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 podrà superar l'import de la pèrdua financera que pogués 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:	4,360 %	4,387 %
Quota mensual:	703,54 €	783,50 €
Núm. quotes:	300	300
Cost total del crèdit:	93.890,27 €	94.728,04 €
Interessos:	61.061,92 €	85.048,94 €
Import total degut:	243.890,27 €	244.728,04 €
<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: 254,10 €** (si es formalitza la operació, CaixaBank li abonarà aquest import com a màxim als 45 dies des de la data de constitució).

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 o no els bonificadors. CaixaBank no comercialitza assegurances de danys; per tant, a continuació, li oferim la prima que resulta de simular una assegurança de llar (que és el més similar a l'assegurança de danys que aquesta entitat comercialitza amb la diferència que l'assegurança de llar ofereix més cobertura). A efectes del càlcul de la TAE no bonificada i de la TAE bonificada, es tindrà en compte la prima que s'obté de simular l'assegurança de llar i, a més, en el cas de la TAE bonificada, s'aplicarà la bonificació que correspongui per la contractació. No obstant això, 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 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 la llar comercialitzades per CaixaBank, SA (exemple prenent com a base un préstec hipotecari el capital del qual ascendeix a 150.000 € i per un continent d'entre 100.001 € i 120.000 € i amb 100 m² d'habitatge construïts, que produeix un import per abonar per aquest concepte durant tota la vigència de l'operació de 6.340,00 €). L'import és el resultat d'una simulació efectuada sobre la base d'un tram orientatiu en què, en funció del continent i els metres quadrats exactes de l'habitatge, el valor pot variar.

Compte de pagament: és necessari mantenir contractada durant tota la vigència del préstec un compte amb CaixaBank. 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, tindrà en compte aquest cost de manteniment.

Condicions de bonificació: es tracta de punts percentuals que es resten del TIN si es contracten els productes següents. (i) Domiciliació durant els últims sis mesos de la 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, SA, en què el titular sigui la part deutora i les liquidacions estiguin domiciliades en un dipòsit a la vista obert a CaixaBank, SA pel seu titular i amb què 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 Sevia)* o una assegurança de salut (tret d'Adeslas Dental i Adeslas Bàsic): 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, SA o per Wivai Selectplace, SAU. Es comprovarà 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 la relació de productes anterior és opcional. Cada un dels productes es pot contractar de manera independent i no hi ha cap diferència entre l'oferta combinada i l'oferta de productes separatament (el preu dels productes i serveis amb les característiques indicades no varia pel fet de contractar-se de manera combinada o separatament).

* **Assegurança de vida** (simulació sobre una assegurança de vida i amortització) de **265,61 € de prima anual** (sota 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 per a un assegurat que té 30 anys. El cost d'aquest servei l'ha d'assumir el client en cas de contractar-lo.

**** Subscripció o finançament del servei "Alarma Llar SECURITAS DIRECT", comercialitzat per Wivai Selectplace, SAU, entenent com a finançament el realitzat 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 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 de la durada de l'operació hipotecària, s'ha 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. El cost d'aquest servei l'assumirà el client en cas de contractar-lo.

Advertiments:

(i) l'incompliment de les obligacions derivades del préstec pot comportar greus conseqüències per al deutor hipotecari, per a l'avalador o per al propietari de l'habitatge hipotecat, com 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 convenient, a partir d'una 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 sota el supòsit 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 a l'inici de cada període mensual. La diferència fins a la quota és la part

d'amortització del capital.

Cada mes cal pagar obligatòriament interessos pel capital pendent de retornar. Al principi de la vida del préstec hi ha molt de capital per retornar; 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 la part de capital augmenta a mesura que el temps avança.

La quota és constant i es manté mentre no es modifiqui el tipus d'interès. **Per exemple, si tenim un préstec de 100.000 euros a 20 anys i a un tipus d'interès del 3,75 %, les quotes mensuals són 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 de 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 "k" és la quota mixta d'amortització i interessos, "Ck" és el capital pendent d'amortització a l'inici del període, "R" és el tipus d'interès nominal anual en tant per un, "M" és el nombre de períodes de liquidació del préstec compresos en un any, i "n" és el nombre de períodes de liquidació (de pagament d'amortització de capital i interessos) pendents.



NRI: 6699-2024/09542

