

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: 2,95%** **(v) TAE bonificada: 4,367%**; **(vi) quota mensual: 707,42 euros;** **(vii) nre. de quotes: 300;** **(viii) import total degut (inclou despeses): 244.078,60 euros.** **(ix) cost total del préstec: 94.078,60 euros;** **(x) interessos: 62.226,00 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: 3,95%;** **(v) TAE: 4,439%;** **(vi) quota mensual: 787,62 euros;** **(vii) nre. de quotes: 300;** **(viii) import total degut (inclou despeses): 245.965,10 euros.** **(ix) cost total del préstec: 95.965,10 euros;** **(x) interessos: 86.286,00 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 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:	2,95 %	3,95 %
TAE:	4,367 %	4,439 %
Quota mensual:	707,42 €	787,62 €
Núm. quotes:	300	300
Cost total del crèdit:	94.078,60 €	95.965,10 €
Interessos:	62.226,00 €	86.286,00 €
Import total degut:	244.078,60 €	245.965,10 €
	<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 restaran del TIN, si es contracten els següents productes. (i) domiciliació de nòmina o pensions > 600 € + domiciliació 3 rebuts + compres amb targetes*** comercialitzades per CaixaBank, SA, el titular de les quals sigui la part deutora i les liquidacions del qual estiguin domiciliades en un dipòsit a la vista obert a CaixaBank, SA pel seu titular, amb les que s'hagin efectuat com a mínim tres compres durant els últims tres mesos: 0,25 punts; (ii) contractació d'una assegurança de llar comercialitzat per CaixaBank: 0,25 punts; (iii) contractació d'una assegurança de vida*: 0,25 punts; (iv) finançament o subscripció de la contractació d'un servei "Alarma Llar SECURITAS DIRECT" o subscripció del "SERVEI PROTECCIÓ SÈNIOR"**: 0,25 punts. **Els serveis indicats sempre han de ser comercialitzats per CaixaBank, S.A. o Wivai Selectplace, SAU.** Es comprovarà mensualment el compliment dels requisits indicats per aplicar les condicions de bonificació, i 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. Cada un d'ells pot contractar-se 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 **226,58 euros de prima anual** (sota la premissa que la prima no variarà durant la vigència de l'operació ni s'actualitzarà 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 50 % del capital, tenint l'assegurat 30 anys d'edat. El cost d'aquest servei l'assumirà el client en cas de contractar-lo.

**** Subscripció o finançament del servei "Alarma**

Llar SECURITAS DIRECT¹, comercialitzat per Wivai Selectplace, SAU i/o finançat per CaixaBank, entenent per finançament el que es fa mitjançant un préstec de TAE del 0% i TIN del 0% (36 quotes mensuals de 52,03 euros cadascuna, sense interessos, pel finançament de l'adquisició, instal·lació i manteniment de l'alarma). Import total degut i PVP: 1.873,08 € / preu total a terminis. Import total del crèdit: 1.873,08 €. Cost total del crèdit per al consumidor és de 0 €. 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 euros al mes. Sistema d'amortització francès.¹ Subscripció al Servei Protecció Sènior Duo, que comercialitza Wivai Selectplace, SAU, PVP: 1.224,00 €. Per a la resta del període de durada de l'operació hipotecària s'haurà de mantenir contractat el servei de manteniment amb un cost de 34,00 euros al mes. A l'efecte del càlcul de la TAE es tindrà en compte el cost del servei d'alarma de Securitas Direct, que és més elevat que el cost del servei Protecció Sènior Duo.

***** 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 convenients, 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.