

Amortització anticipada

En contractes a tipus fix subjectes a la LCI

- Opció d'amortitzar **íntegra o parcialment**
- A l'amortitzar l'import **es redueix** de la part proporcional del total del **préstec** i dels **interessos corresponents**
- En cas d'amortització total **es finalitza el contracte de l'assegurança de vida associada al préstec**, tret que el client comuniqui el contrari.



COMISSIONS

Si 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 10 anys** de vigència del contracte de préstec, s'aplica l'import mínim entre la pèrdua financera i la comissió del **1,5% sobre el capital reemborsat**.

En cas de **no haver-hi pèrdua financera**, no s'aplica comissió

*Existeix pèrdua financera per al banc quan el prestatari està pagant un interès més alt que l'interès de mercat en el moment del reemborsament.



VEGEM UN EXEMPLE D'AMORTITZACIÓ

AMB PÈRDUA FINANCERA

Hipoteca CasaFácil del **01/02/2013** hasta el **31/12/2018**

CONCEDIT:	PENDENT:	TERMINIS:	INTERÈS:	QUOTA FIXA:
100.000€	86.890,61€	360	3%	421,60€

CÀLCUL DE LA TAXA D'ACTUALITZACIÓ (TAXA = IRS + DIF)

Com és el càlcul del diferencial (DIF)?

Data publicació IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	Gener/2013
Interès en constitució	3,00 (INTC)
Interès segons IIRS* 30 anys	2,398 (IRSV)
Diferencial (INTC - IRSV)	0,602 % (DIF)

Data publicació IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	Novembre/2018
Interès segons IIRS* 20 anys	1,447 (IRS)
Taxa d'actualització (IRS+DIF)	2,049 %

CÀLCUL DEL VALOR ACTUALITZAT DEL DEUTE (VA)

$$VA = (R [1 - (1+I)^{-n}]) / I$$

$$VA = (463,95 * [1 - (1 + 0,0017072)^{-290}]) / 0,0017072 = 96.367,32€$$

R= Import de la quota en el moment de l'amortització parcial/total

I= És la taxa d'actualització del període en tant x ú (% taxa actualització / nombre de períodes any / 100)
(2,049 / 12 / 100 = 0,0017072)

n= És el nombre de períodes pendents de venciment fins a finalitzar el període a tipus fix



RESULTAT NEGATIU:
EXISTEIX PÈRDUA

$$86.890,61 € - 96.367,32 € = -9.475,71 €$$

Si l'import és negatiu, es fa el següent càlcul

Capital amortitzat X Comissió financera

$$86.890,61 \times 2\% = 1.737,81 €$$

L'import a cobrar per la comissió no podrà superar la pèrdua financera, pel que s'aplicarà l'import més petit entre ambdós càlculs

9.475,71 €

Pèrdua financera

>

1.737,81 €

Capital amortitzat x comissió

SENSE PÈRDUA FINANCERA

Hipoteca CasaFácil del **01/02/2015** hasta el **30/06/2015**

CONCEDIT:	PENDENT:	TERMINIS:	INTERÈS:	QUOTA FIXA:
100.000€	99.483,61€	360	3%	421,60€

CÀLCUL DE LA TAXA D'ACTUALITZACIÓ (TAXA = IRS + DIF)

Com és el càlcul del diferencial (DIF)?

Data publicació IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	Febrer/2015
Interès en constitució	3,00 (INTC)
Interès segons IIRS* 30 anys	1,207 (IRSV)
Diferencial (INTC - IRSV)	1,793 % (DIF)

Data publicació IRS: <i>Publicat pel Banc d'Espanya</i>	Maig/2015
Interès segons IIRS* 20 anys	1,321 (IRS)
Taxa d'actualització (IRS+DIF)	3,114 %

CÀLCUL DEL VALOR ACTUALITZAT DEL DEUTE (VA)

$$VA = (R [1 - (1+I)^{-n}]) / I$$

$$VA = (421,60 * [1 - (1 + 0,0025950)^{-357}]) / 0,0025950 = 98.057,15€$$

R= Import de la quota en el moment de l'amortització parcial/total

I= És la taxa d'actualització del període en tant x ú (% taxa actualització / nombre de períodes any / 100)
(3,114 / 12 / 100 = 0,0025950)

n= És el nombre de períodes pendents de venciment fins a finalitzar el període a tipus fix



RESULTAT POSITIU:
NO EXISTEIX PÈRDUA

$$99.483,91 € - 98.057,15 € = 1.426,76 €$$

Quan el resultat és positiu, no s'aplica cap comissió.



* L'IRS va al termini més proper al número de períodes pendents fins a la següent revisió.

Sabies que...?

La pèrdua financera es produeix quan el valor de mercat del préstec al moment de realitzar l'amortització anticipada és inferior al capital pendent d'aquest.

El valor de mercat, per part seva, s'obté calculant:

A) valor actual de les quotes pendents fins a la següent revisió de tipus i B) valor actual del capital pendent que quedaria en el moment de revisió, en cas de no produir-se l'amortització.

El tipus d'interès usat per al càlcul del valor actual serà el resultat de sumar 1) el IRS (tipus swap) al termini que més s'aproximi al termini que resti des de la data d'amortització fins a la següent revisió de tipus i 2) un diferencial resultant de restar al tipus mitjà de les hipoteques a més de 3 anys, el tipus IRS a 1 any (publicats per Banc d'Espanya)

