

4. Tipus d'interès

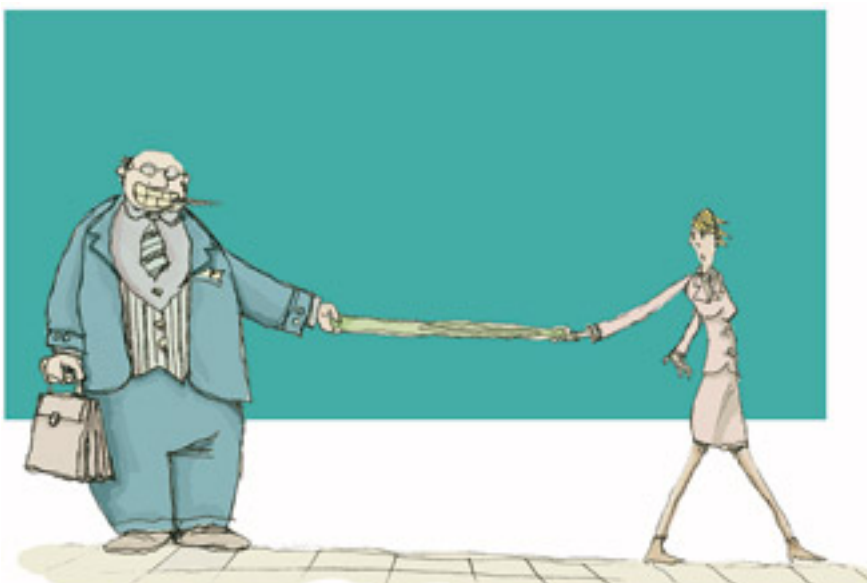


Una qüestió important a la qual hem de donar resposta a l'hora de plantejar-nos la sol·licitud d'una hipoteca està a triar quina modalitat de tipus d'interès ens aplicarà l'entitat financera.

L'interès és l'element principal del preu que es paga pel préstec. Al Banc o Caixa d'Estalvis no només se li retorna la quantitat que va prestar, sinó a més un percentatge sobre el que es deu a cada moment.

Avui dia, l'oferta de préstecs hipotecaris és molt àmplia i variada. Malgrat la multitud de noms comercials diferents, es poden distingir dos tipus bàsics de préstecs.

4.1. Préstec hipotecari a tipus d'interès fix



Aquest tipus de préstecs mantenen de forma constant el tipus d'interès que ens apliquen al llarg de tota la vida del préstec, pel que la quota mensual que hem d'atendre es mantindrà invariable. És a dir, pugin o baixin els

tipus d'interès, el client sempre pagarà el mateix cada mes. Això li dóna certa seguretat - si els tipus d'interès pugen, no et veuràs afectat- però també té un inconvenient - si els tipus baixen no pots beneficiar-te . Es tracta, per tant, d'una decisió en la qual es pot guanyar o perdre.

Altra característica d'aquest tipus de préstecs és que solen tenir un termini d'amortització més ajustat - al voltant de dotze anys- i la comissió per amortització anticipada és major

Avantatges

- Coneixement en tot moment de la quantitat que anem a pagar (mensualment, trimestralment...), la qual cosa ens permet una millor planificació econòmica.
- Les pujades dels tipus d'interès en el mercat no ens afectaran en la quantitat a pagar per la hipoteca

Inconvenients

- No ens beneficiarem de les baixades dels tipus d'interès, per tant, estarem pagant un preu superior al mercat.
- Les comissions de cancel·lació d'aquest tipus de préstecs són superiors als de tipus variable.
- El fet d'assumir una operació sobre la qual no poden repercutir-se les variacions de tipus d'interès obliga a les entitats financeres a limitar els terminis màxims d'amortització d'aquests préstecs, el que exigeix disposar d'una forta capacitat de pagament.

4.2.Préstec hipotecari a tipus d'interès variable



És aquell préstec en el qual el tipus d'interès que ens apliquen varia en el temps conforme a la variació dels tipus d'interès en el mercat.

La revisió o modificació periòdica del tipus d'interès a aplicar dependrà del préstec hipotecari contractat, sent normal que aquesta revisió es produeixi cada 6 o 12 mesos.

Aquesta classe de préstecs sí que permet beneficiar-se de les rebaixes dels tipus encara que, lògicament, també recull les pujades. El seu principal avantatge és que no contempen el risc que l'interès del préstec es quedi desfasat, ja s'actualitza als preus del mercat. Aquestes són les seves principals característiques: l'interès varia al ritme del mercat, el termini d'amortització és major - pot arribar a vint o trenta anys- i la comissió per amortització anticipada no supera l'u per cent

En funció de què oscil·la un tipus variable?

La llei determina que hem de prendre una referència, a l'hora de revisar el tipus d'interès. Depenent del tipus d'hipoteca que negociem se'ns aplicarà una referència o altra. Aquesta referència s'anomena índex de referència, i com veure'm mes endavant són (per què hi ha més d'un) valors oficials publicats al BOE i que acostumen a tenir variació (a la baixa o a l'alça) mensual. Per això és important conèixer tots els índexs, a

l' hora de contractar el préstec, ja que d'aquest índex dependrà en part la quota periòdica que paguis. Dels índex de referència parlarem posteriorment.

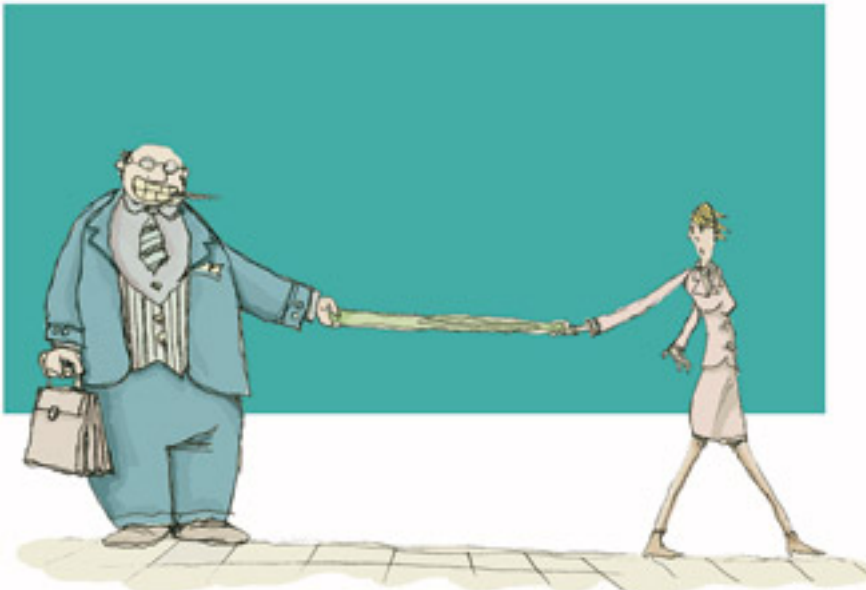
Avantatges

- Adaptarem en tot moment el tipus d'interès que paguem per la nostra hipoteca a l'evolució del preu del diner en el mercat.
- Com més curt sigui el termini de revisió, abans es produirà aquest ajustament (la qual cosa és molt positiva en tendències a la baixa dels tipus d'interès però, evidentment, serà negativa per a la nostra butxaca quan la tendència dels tipus sigui a l'alça).
- Les comissions d'aquest tipus d'operacions són sensiblement inferiors a les quals ens cobren per operacions a tipus fix.
- L'adequació dels tipus d'interès a l'evolució del mercat permet a les entitats financeres oferir terminis d'amortització superiors (25 anys, 30 anys, arribant algunes entitats fins als 35 o 40 anys en funció de l'edat dels sol•licitants).

Inconvenients

El gran desavantatge d'aquest tipus d'operacions ve donada pel fet que estarem subjectes a les oscil•lacions derivades del mercat i, per tant, la quota periòdica que hem de pagar variarà cada vegada que canviï el tipus d'interès. A més dels préstecs a tipus d'interès fix o variable, existeixen altres dos tipus que encara no són tan comuns però que val la pena valorar abans de decidir-nos per una hipoteca.

4.3. Interès mixt



Aquest tipus d'interès és una variació dels préstecs a tipus d'interès variable. De fet, és un tipus d'interès variable en el qual el termini del tipus d'interès inicial o de sortida és superior als 12 mesos. Transcorregut aquest termini, el seu comportament serà igual al de qualsevol préstec hipotecari a tipus variable. El termini d'amortització i les comissions per cancel•lació anticipada solen ser semblants als variables. Combinen avantatges i inconvenients dels préstecs fixos tot i que els riscos queden més diluïts.

4.4. De quota fixa



Aquest tipus de préstecs és consideren préstecs a interès variables. S'assemblen però als tipus de préstec d'interès fix, en el fet que el client sempre paga la mateixa quota al marge de l'evolució dels tipus d'interès.

La diferència és que si els tipus pugen, en lloc de pagar més quota, s'allarga el període d'amortització; i si baixen, es redueix. L'inconvenient que planteja pel client és que no sap amb certesa quan acabarà de pagar el préstec, ja que depèn de l'evolució del tipus d'interès.