

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.