

3.2. Tipus de préstecs



El tipus d'interès és un aspecte molt important del préstec perquè, determina el que pagaràs al llarg dels anys i de la vida del préstec hipotecari. A més s'han de valorar aspectes com la modalitat del tipus d'interès (fix o variable), les comissions que s'apliquen, les quotes a pagar i la seva periodicitat i el termini d'amortització.

Actualment, l'oferta de préstecs hipotecaris és molt àmplia i variada. Malgrat la multitud de noms comercials diferents que existeixen, es poden distingir els següents tipus de préstecs hipotecaris.

3.2.1. Préstec hipotecari a tipus fix



Un préstec a tipus fix mantindrà el mateix tipus d'interès, i per tant, la quota serà invariable al llarg de tota la vida del préstec. És a dir, el tipus d'interès roman constant, encara que pugin o baixin els tipus d'interès, no afectant ja que sempre pagarà tots els mesos el mateix.

Altra característica d'aquest tipus de préstecs hipotecaris és que solen tenir un termini més ajustat de durada (al voltant de 12 anys) i la comissió per amortització o cancel·lació anticipada és major.

3.2.2. Préstec hipotecari a interès variable



Un préstec a tipus d'interès variable és aquell que varia en el temps, normalment cada any o cada sis mesos. Aquesta classe de préstecs, sí permet beneficiar-se de les rebaixes dels tipus encara que, lògicament, també, recull els increments.

Es tracta, en definitiva, de préstecs hipotecaris que combinen un tipus d'interès inicial que sol fixar-se per un termini de 12 mesos, i un tipus de revisió que canvia periòdicament i s'estableix prenent un tipus base de referència, al que se suma un marge o diferencial. En aquesta modalitat és important distingir entre, el que és el tipus d'interès del primer període, que en ocasions ve a ser com una promoció inicial, i el qual regirà els anys successius i que estarà determinat per un índex més el diferencial que s'afegeixi

3.2.3. Préstec hipotecari a interès mixt



Es coneixen així els préstecs hipotecaris que combinen un període en el qual l'interès roman fix (2, 3 o més

anys) i altre en el qual aquest és variable i es va ajustant al mercat. El termini d'amortització i les comissions per cancel·lació anticipada solen ser semblants als variables.

Combinen els avantatges i inconvenients dels préstecs hipotecaris a tipus fix i els préstecs hipotecaris a interès variable encara que, al fixar dos períodes diferents, els riscos queden més diluïts. D'altra banda, el seu funcionament és exactament igual que els préstecs a interès variable.

3.2.4. Préstec hipotecari a quota fixa



Són préstecs a interès variable, però amb quota d'amortització fixa, pel que s'assemblen molt als préstecs a tipus fix en la mesura que el client paga sempre la mateixa quota amb independència i al marge de l'evolució dels tipus d'interès.

La diferència està que si els tipus d'interès pugen, és a dir, hi ha una revisió a l'alça, en lloc de pagar més quota, s'allarga el termini d'amortització del préstec; i si els tipus d'interès baixen o existeix un revisió a la baixa, el termini d'amortització s'escurça.