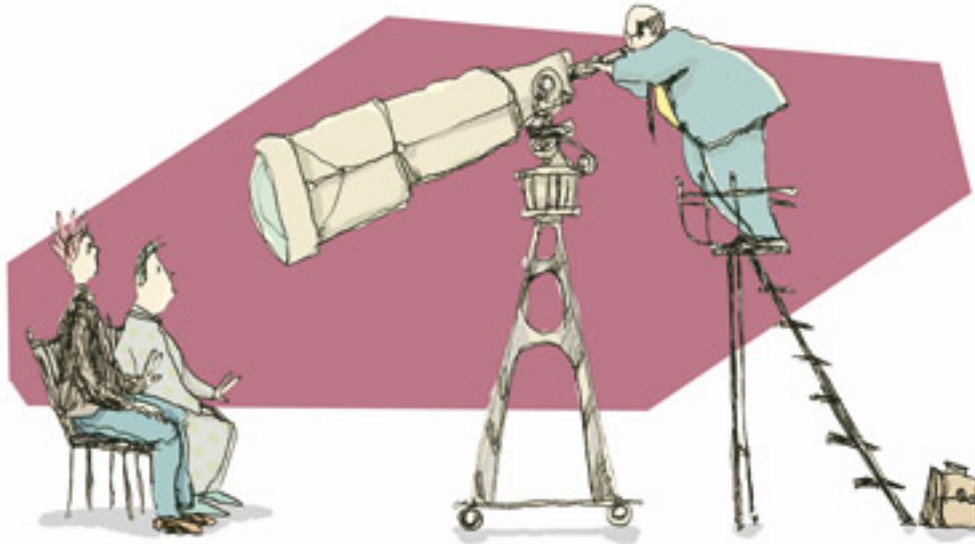
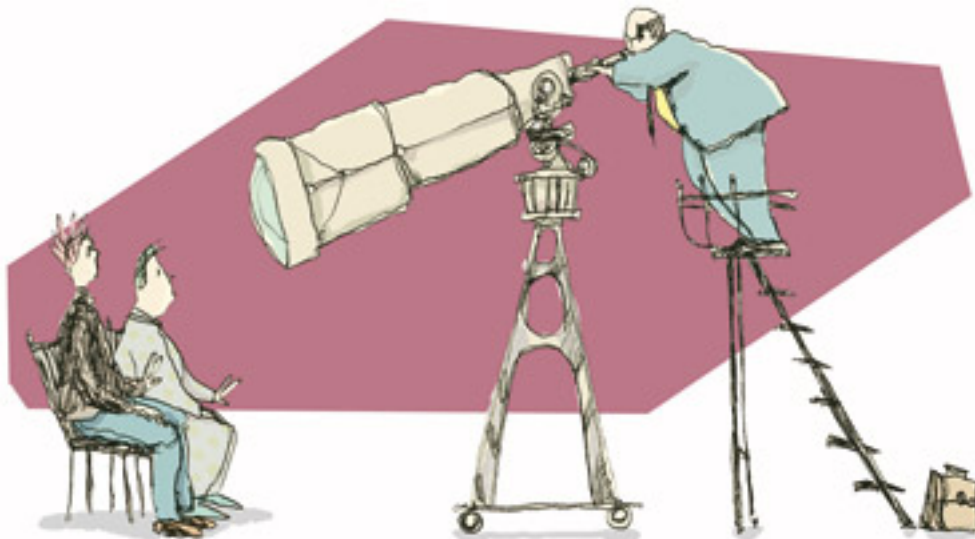


## 6. Revisió dels tipus d'interés



### 6.1. Com s'apliquen els índex de referència per revisar els tipus d'interès?



Els índexs de referència són els que et garanteixen que quan es revisi l'interès del teu préstec aquest quedarà ajustat als preus del mercat ja que, com vam veure al analitzar els indicadors, aquests no són més que la mitjana dels préstecs formalitzats en determinat període. Observi que la publicació dels índexs sol tenir un cert retard i que, per tant, l'índex que s'aplicarà és l'últim disponible o publicat en la data que procedeix a la revisió.

La revisió del tipus d'interès del préstec hipotecari, es produeix, normalment, una vegada a l'any. A partir d'aquest moment i fins a la nova revisió, el tipus d'interès del seu préstec, serà el resultat d'afegir el diferencial a l'últim índex disponible que, sol ser el qual correspon al mes passat o a l'immediatament anterior.

L'avantatge que transcorre cert temps entre una revisió i una altra és que no has d'ajustar contínuament el teu pressupost mensual.

Naturalment, quan els tipus d'interès estiguin pujant aquesta tendència jugarà al teu favor, ja que tindràs temps

suficient per a acoblar amb antelació la teva butxaca al que després seran les noves condicions del teu préstec hipotecari. I si els tipus d'interès estan baixant, no et preocupis. A partir del moment en el qual es revisi l'interès del préstec, tens la seguretat que aquest s'adaptarà a la fórmula del mercat de manera automàtica.

Però, més important encara és l'aplicació a l'índex del cridat marge o diferencial, que no és més que la quantitat que les entitats sumen a l'índex de referència que s'ha pres com base. Per exemple, si un client té contractat un préstec i l'índex de referència és l'Euribor més un punt i l'Euribor està en el 3%, el nou tipus d'interès del crèdit serà aquest 3% (índex de referència) més el punt establert en el diferencial, és a dir, un 4%.

El diferencial que s'aplica no és igual per a tots els índexs. En el cas de l'índex de bancs i caixes, el diferencial sol ser menor que quant s'aplica a el Euribor. La raó és molt senzilla: el Euribor sol partir d'un valor més baix i per a igualar-lo al mercat s'afegeix un diferencial major. No obstant això i com es pot veure en el següent gràfic, els principals índexs de referència acaben recorrent el mateix camí.

## 6.2. Quan es revisa l'interès del préstec?



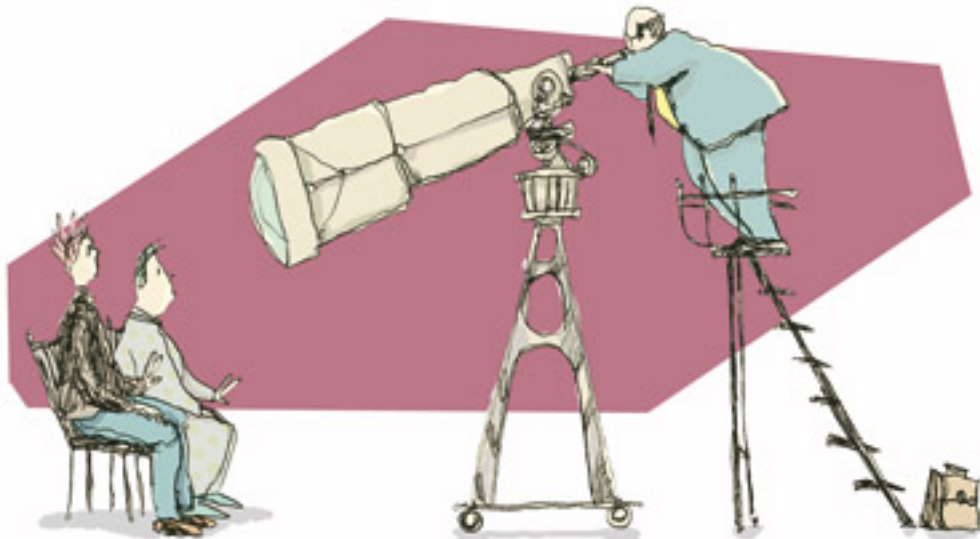
El més freqüent és fer-lo una vegada a l'any (en ocasions també pot revisar-se cada sis mesos). A partir d'aquest moment i fins a la nova revisió, el tipus d'interès del teu préstec serà el resultant d'afegir el diferencial a l'últim índex de referència disponible que, normalment, sol ser el que correspon al mes passat o l'immediatament anterior.

L'avantatge que transcorri cert temps entre una revisió i una altra és que vostè no ha d'ajustar contínuament el seu pressupost mensual en el qual, el préstec hipotecari té un pes molt important.

Lògicament, quan els tipus d'interès estiguin pujant aquesta cadència jugarà al teu favor: tindràs temps suficient per a acoblar amb antelació la teva butxaca al que després seran les noves condicions del préstec. I si els tipus d'interès estan baixant, tranquil. A partir del moment en el qual es revisi l'interès del préstec tens la seguretat que aquest s'adaptarà a la situació del mercat de forma automàtica.

No ho oblidis: el teu préstec no necessita esperar que el Banc d'Espanya revisi els tipus d'interès per a adaptar-se a la realitat del mercat. S'ajusta automàticament cada vegada que fa la revisió del tipus en el cas dels préstecs a interès variable.

## 6.3. Quin és el millor préstec?



Bona pregunta. Si penses que els tipus d'interès van a pujar, podries agafar un préstec hipotecari a interès fix i si penses que van a baixar, millor que t'inclinis per un variable. Això seria vàlid per a un període de mesos o pocs anys però s'ha de tenir en compte que en un préstec hipotecari estem parlant de dotze, quinze, vint o més anys, i en un temps tan dilatat segurament hi haurà moviments dels tipus en ambdues direccions. Com veu, no hi ha fórmules màgiques ni vàlides per a tot el món.

El millor préstec és el què millor s'adapta a les teves possibilitats i això exigeix tenir presents tots els factors que intervenen en l'operació: import que necessites, tipus d'interès, termini, capacitat de pagament, etc.

Encara que l'entitat farà un estudi personalitzat de la teva situació per a informar-te sobre allò que més s'ajusta a les teves necessitats, ets tu el que ha de prendre la decisió. I això depèn, en gran mesura, de la teva capacitat d'endeutament o, en altres paraules, de la quota que pots pagar.