

Una hipoteca a tipo variable, ¿la mejor opción?



BLOG INVITADO. Siempre he sido fanático de las hipotecas de tasa ajustable. Quiero presumir de sus méritos, a pesar de que el Banco de Canadá ya ha anunciado un aumento en su tasa clave. Las tasas variables siguen directamente a la tasa preferencial.

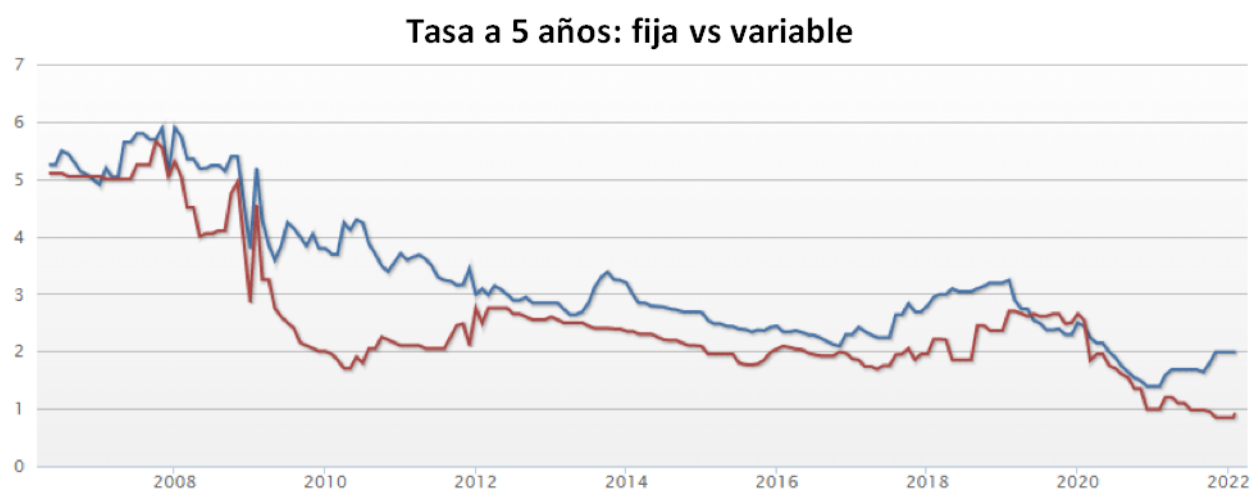
La tasa preferencial está muy influenciada por la tasa clave. Durante los últimos 14 años, el tipo variable siempre ha sido inferior al tipo fijo, excepto en 2019.

Para ser más económicas, las tasas variables (línea roja) no tienen que ser más bajas que las tasas fijas (línea azul) durante todo el plazo de cinco años. Prevalecen si el tipo variable medio del quinquenio es inferior al tipo fijo.

Así lo calculó Moshe Milevsky, profesor de la Universidad de York, para el período comprendido entre 1950 y 2007. En el 90% de los casos, las tasas variables fueron la mejor opción. Para una hipoteca de \$100,000 a pagar en 15 años, el ahorro promedio fue de \$22,000 en pagos de intereses.

Como los bancos agregan una prima para garantizar su tasa fija, este resultado no es tan sorprendente. La tranquilidad tiene un precio. Los que optan por un tipo de interés variable deben poder vivir con cierta incertidumbre.

Si es un nuevo comprador, su hipoteca está cerca del máximo permitido por su banco, su pago inicial es solo del 5% y tiene preocupaciones sobre su trabajo, ¡tome una tasa fija! La elección del tipo de tarifa depende de las circunstancias de cada uno.



Los tipos variables a 5 años rondan actualmente el 1,40% y los tipos fijos a 5 años rondan el 2,99%. Si tuviera que contratar o renovar una hipoteca, ¿qué elección haría? (Foto: 123RF)

Multa más barata

Una ventaja de una hipoteca a tipo variable es que la sanción por romper la hipoteca antes del final del plazo es generalmente menor, porque no tiene en cuenta el cálculo del diferencial de tasa como para una hipoteca a tasa fija. La multa es de tres meses de interés solamente.

Una estrategia interesante es elegir una tasa variable y aumentar su pago regular a lo que hubiera sido si hubiera elegido una tasa fija a cinco años. Además de reducir el capital más rápidamente, esto lo prepara mejor para cualquier aumento futuro en la tasa clave.

Algunos bancos le permiten convertir su tasa variable en una tasa fija. Si la tasa de interés de su hipoteca de tasa variable aumenta y teme que aumenten más, puede convertirla en una hipoteca de tasa fija. Es probable que obtenga una tasa de interés fija más alta que la que hubiera tenido cuando obtuvo originalmente la hipoteca.

Mito: Los pagos de la hipoteca varían

Este no es necesariamente el caso. Algunos bancos tienen pagos fijos para sus hipotecas de tasa variable. Los cambios en las tasas de interés afectan cómo se aplica el monto del pago a la hipoteca. Por ejemplo, si las tasas de interés suben, una porción mayor del pago se paga por el pago de intereses y una porción más pequeña se paga por el pago de capital.

Cada vez más popular

La cuota de mercado de las nuevas hipotecas a tipo variable aumentó del 10 % a principios de 2020 al 51 % en julio de 2021. Esta cuota de mercado ha seguido aumentando desde entonces. La popularidad de las tasas variables se explica por el alto diferencial entre las tasas variables y fijas. Las tasas clave han caído desde el comienzo de la pandemia y las tasas fijas han aumentado recientemente.

Los tipos variables a 5 años rondan actualmente el 1,40% y los tipos fijos a 5 años rondan el 2,99%. La diferencia del 1,49% es significativa. Si tiene que contratar o renovar una hipoteca en los próximos meses, ¿qué elección debe hacer?

Mi consejo

Al inicio de un plazo de 5 años, el tipo variable es ventajoso y sólo supera al tipo fijo después de seis incrementos del 0,25%. La tasa variable debe seguir subiendo para compensar la ganancia obtenida al principio. Actualmente, los expertos pronostican varias subidas del 0,25% en los tipos variables. ¿Serán más de seis?

Dado que históricamente las tasas variables han sido la mejor opción en el 90% de los casos, una estrategia es simplemente olvidar las predicciones y tomar una tasa variable para cada término. Es posible que pierdas de vez en cuando, pero será relativamente poco. Casi siempre ganarás.

Las tasas variables no son necesariamente tan riesgosas como parecen a primera vista. Incluso con una tarifa variable, uno puede dormir bien por la noche, si es una elección madura e informada. Solo aquellos que buscan bajo riesgo deben tomar una tasa fija. Deben aceptar pagar la prima que los bancos incluyen en la tasa fija.