Costes clave al cambiar de hipoteca: lo que hay que revisar antes de firmar

Cambiar de hipoteca puede parecer una forma directa de ahorrar, pero los números no siempre son lo que parecen. Entre la oferta atractiva y el coste real hay varios conceptos que conviene entender antes de tomar una decisión. Aquí se explican los principales gastos que hay que tener en cuenta al plantearse una subrogación hipotecaria o una novación.

Diferencial y TAE: lo que realmente pagas

El diferencial es el margen que el banco suma al índice de referencia (normalmente el euríbor). Una oferta puede anunciar un diferencial bajo, pero la TAE (Tasa Anual Equivalente) incluye además comisiones y otros gastos. Comparar solo el diferencial puede llevar a error. Conviene pedir la TAE de cada propuesta y comparar esa cifra, que refleja el coste total del préstamo en un año.

Comisión de apertura y otros gastos iniciales

Algunas entidades cobran una comisión de apertura que puede ser un porcentaje sobre el capital prestado o una cantidad fija. Este gasto se paga al inicio y no se recupera. También hay que considerar los gastos de tasación, notaría y registro, que aunque no siempre los paga el cliente directamente, sí aparecen en la oferta vinculante. Preguntar si la nueva entidad los asume o si corren por cuenta del titular es esencial.

Vinculaciones bancarias: seguros, planes de pensiones y otros productos

Muchas hipotecas con tipo bajo exigen contratar seguros de hogar, de vida, planes de pensiones o tarjetas de crédito. Estas vinculaciones bancarias incrementan el coste mensual aunque el recibo de la cuota parezca menor. Calcular el gasto total de todos los productos vinculados durante la vida del préstamo permite saber si la oferta sigue siendo ventajosa. A veces, renunciar a una vinculación y pagar un diferencial ligeramente superior sale más barato a largo plazo.

View the location on Google Maps

Costes de la subrogación y la novación

Subrogar la hipoteca a otro banco implica cambiar de entidad manteniendo las mismas condiciones del préstamo original. La novación, en cambio, modifica alguna condición del

préstamo dentro del mismo banco. Cada opción tiene sus propios gastos: la subrogación suele conllevar comisión por cambio de acreedor (si la hipoteca lo permite), y la novación puede tener comisión por modificación de condiciones. Conocer cuál de los dos caminos se va a seguir y qué comisiones aplica cada entidad ayuda a no llevarse sorpresas.

Plazos y penalizaciones por cancelación anticipada

Si se cambia de hipoteca antes de que termine el plazo fijado, el banco original puede cobrar una penalización. Esta comisión por cancelación anticipada suele ser un porcentaje sobre el capital pendiente. Conviene revisar la escritura para saber qué importe se pagaría en caso de cancelar. A veces, esperar unos meses hasta que expire el período de penalización puede hacer que el cambio sea más rentable.

El coste de la vinculación a largo plazo

Más allá de los gastos iniciales, hay que pensar en el coste total durante toda la vida del préstamo. Una hipoteca con un diferencial bajo pero con muchas vinculaciones puede encarecerse con el tiempo si los seguros contratados son más caros que los del mercado. Hacer números con el coste total anual (incluyendo seguros y comisiones) y compararlo con la hipoteca actual permite ver si realmente se va a mejorar condiciones hipotecarias. Ese ejercicio evita decisiones basadas solo en la cuota mensual.

Documentación y plazos legales

El proceso de cambio requiere reunir documentos: escritura, últimas recibos, certificado de deuda, tasación actualizada. El banco nuevo tiene que entregar una oferta vinculante con todas las condiciones, y el cliente dispone de un plazo de reflexión (normalmente 14 días) para estudiarla sin compromiso. Aprovechar ese plazo para pedir aclaraciones sobre cualquier cláusula evita firmar algo que no se entiende del todo.

Evaluar todos estos puntos con calma permite tomar una decisión informada y evitar que un cambio que parecía ventajoso termine siendo más caro. Para quien prefiera un acompañamiento profesional, una asesoría de subrogación puede ayudar a revisar las ofertas y a calcular el coste real. Una opción local es Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón. Para más información, se puede contactar en C. del Pino, 17, 30870 Mazarrón, Murcia, o llamando al 868353725.