Señales de que pagas más de lo necesario por tu hipoteca

Si llevas unos años con tu hipoteca, es probable que el banco te haya aplicado un diferencial alto o un tipo de interés que ya no se ajusta al mercado. Muchos compradores firman su préstamo en un momento concreto y luego no revisan si siguen pagando de más. La buena noticia es que existen formas de detectarlo sin ser experto financiero.

Tu cuota mensual apenas ha bajado tras las subidas del euríbor

El euríbor ha subido en los últimos dos años, pero si tu cuota no se ha reducido en periodos de bajada de tipos, puede que estés pagando un margen excesivo. Revisa el último recibo: si el tipo de interés que te aplican está muy por encima de la media de las nuevas hipotecas, es señal de que tu banco no te está ofreciendo condiciones competitivas.

Llevas más de cinco años con el mismo préstamo

Las entidades suelen lanzar ofertas agresivas para captar nuevos clientes, mientras que los préstamos antiguos quedan con diferenciales altos. Si tu hipoteca tiene más de cinco años, es muy probable que puedas conseguir un tipo más bajo. En ese caso, plantéate si la subrogación hipotecaria puede ayudarte a trasladar tu deuda a otra entidad con mejores condiciones.

Tu banco te ha subido el tipo sin avisar

Algunas hipotecas variables incluyen cláusulas que permiten al banco revisar el diferencial al alza si cambia tu perfil de riesgo. Si has recibido una carta informándote de un incremento del tipo de interés, comprueba si esa subida está justificada o si es una excusa para cobrarte más. En muchos casos, cambiar de banco puede evitar ese sobrecoste.

View the location on Google Maps

Pagas comisiones elevadas por amortización anticipada

Si quieres adelantar parte de la deuda o cancelar la hipoteca, las comisiones por amortización anticipada pueden encarecer la operación. Las hipotecas más modernas suelen tener comisiones más bajas o incluso cero. Si las tuyas superan el 2% del capital amortizado, es un indicio de que estás pagando de más por tu préstamo.

No has comparado otras ofertas desde que firmaste

El mercado hipotecario cambia cada año. Lo que era un buen tipo en 2019 probablemente no lo sea ahora. Pedir un estudio de subrogación a un intermediario te permite ver si otra entidad te ofrece un interés más bajo o mejores condiciones. Un ejemplo de profesional que puede ayudarte en Sabadell es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, que analiza tu perfil y compara ofertas bancarias.

Tu plazo restante es inferior a diez años

Cuando quedan pocos años para acabar la hipoteca, los bancos suelen aplicar tipos más altos porque el riesgo es menor y el margen que obtienen también. Si estás en esa situación, plantéate si merece la pena renegociar o subrogar el préstamo a otra entidad. A veces, con un plazo corto, la diferencia mensual no es grande, pero el ahorro total puede ser significativo.

El capital pendiente es elevado y pagas intereses altos

Si todavía debes más del 50% del valor de tu vivienda, un diferencial alto se traduce en cientos de euros extra al año. Calcular el coste total de tu hipoteca (capital pendiente por tipo de interés por años restantes) te da una idea clara de si estás pagando de más. Si ese número supera lo que pagarías con una hipoteca media nueva, es momento de actuar.

Qué hacer si detectas varias de estas señales

Lo primero es reunir la documentación: escritura de la hipoteca, últimos recibos y el contrato de préstamo. Con eso, puedes pedir a un broker que analice tu caso. La subrogación hipotecaria no implica cambiar de casa, solo trasladar la deuda a otra entidad, y suele tener costes menores que la novación (modificar el préstamo con el mismo banco). Eso sí, conviene confirmar con el intermediario o la entidad qué comisiones se aplican en cada caso.

Para quien vive en Sabadell, una opción local es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, con oficina en Carrer de Folch i Torres, 14, 08205 Sabadell, Barcelona, y teléfono 936942578.