¿Qué preguntas clave hacer antes de firmar una hipoteca?

Comparar hipotecas: las preguntas que debes hacer antes de firmar

Antes de firmar una hipoteca, debes hacer una serie de preguntas clave para asegurarte de que entiendes completamente las condiciones del préstamo. La respuesta directa es: preguntar sobre el tipo de interés, la cuota mensual, los gastos de compraventa, la documentación bancaria requerida y la flexibilidad del contrato. Cada una de estas áreas puede tener un impacto significativo en tu solvencia financiera a largo plazo.

Cuando comparas hipotecas, no solo miras el tipo de interés inicial. También debes considerar la entrada inicial, los plazos de amortización y las comisiones por amortización anticipada. Estos factores determinan cuánto pagarás realmente durante la vida del préstamo.

El tipo de interés y su evolución

El tipo de interés es el costo del dinero que te presta el banco. Pregunta si es fijo, variable o mixto. En un interés variable, el índice de referencia (como el Euríbor) y el diferencial que aplica la entidad son cruciales. También pregunta cada cuánto se revisa el tipo y si hay un límite máximo o mínimo (cláusula suelo).

Además, pregunta si el banco exige la contratación de productos vinculados (seguros, planes de pensiones, nómina) para mantener el tipo de interés ofertado. Esto puede encarecer la cuota mensual si no los necesitas.

View the location on Google Maps

La cuota mensual y tu capacidad de endeudamiento

La cuota mensual es la cantidad que pagarás cada mes. Pregunta si incluye seguro de vida o de hogar. Calcula si esa cuota es asumible en tu presupuesto. Una regla general es que la cuota no supere el 30-35 % de tus ingresos netos mensuales. Pero esto depende de tus gastos fijos y de tu solvencia financiera.

Pregunta también si la cuota puede cambiar durante el primer año y en qué condiciones. Algunas hipotecas ofrecen un período de carencia en el que solo pagas intereses, lo que reduce la cuota inicial pero incrementa el total a pagar.

Gastos de compraventa y comisiones

Además del precio de la vivienda, hay gastos de compraventa: impuestos (ITP o IVA, según el caso), notaría, registro, gestoría y tasación inmobiliaria. Pregunta quién paga cada uno: el banco o tú. Normalmente, el comprador asume la mayoría, pero algunas entidades ofrecen productos "sin gastos" que luego repercuten en el tipo de interés.

Pregunta por las comisiones: por apertura, por amortización total o parcial anticipada, por novación (cambiar condiciones) y por subrogación (cambiar de banco). Estas comisiones pueden ser un porcentaje del capital pendiente o una cantidad fija.

Una opción local para resolver estas dudas es un broker hipotecario en Mazarrón, que te ayuda a interpretar la documentación bancaria y a negociar condiciones.

Documentación bancaria: qué te piden y qué firmas

El banco te pedirá documentación bancaria: nóminas, declaraciones de renta, ahorros, y a veces un aval. Pregunta exactamente qué documentos necesitas y en qué plazo. También pregunta si el préstamo tiene un período de carencia en la entrada inicial (por ejemplo, los primeros años solo pagas intereses).

Lee la escritura antes de firmar. Pregunta por las cláusulas de vencimiento anticipado: si el banco puede exigir el pago total del préstamo por impago de una cuota o por incumplimiento de condiciones. Algunas hipotecas tienen cláusulas abusivas que un juez podría anular, pero es mejor evitarlas desde el principio.

Flexibilidad del contrato

Pregunta si puedes cambiar el tipo de interés después de firmar (novación) o trasladar la hipoteca a otra entidad (subrogación) sin penalización excesiva. También pregunta si puedes hacer pagos extraordinarios para reducir el capital y acortar el plazo, y si eso tiene comisión.

Pregunta si hay posibilidad de carencia de capital (no pagar principal durante un tiempo) y en qué condiciones. Esto puede ser útil si esperas un ingreso futuro o si cambias de trabajo.

La tasación inmobiliaria y el valor de la vivienda

El banco exige una tasación inmobiliaria para saber cuánto vale la vivienda. Pregunta quién la hace, cuánto cuesta y si puedes elegir al tasador. La tasación determina el porcentaje del préstamo: normalmente el banco presta hasta el 80 % del valor de tasación (o del precio de compra, el menor). Si la tasación es baja, tendrás que aportar más entrada inicial.

Pregunta si el banco acepta una segunda tasación si no estás de acuerdo con la primera.

Consejos prácticos al comparar hipotecas

Cuando compares hipotecas, no te quedes con la primera oferta. Pide tres o cuatro propuestas de diferentes bancos y compáralas en una tabla con columnas para tipo de interés, cuota mensual, comisiones y gastos de compraventa. Pregunta a cada entidad si los datos de la oferta vinculante son definitivos o sujetos a cambios.

Un broker hipotecario en Mazarrón puede ayudarte a obtener varias ofertas y a entender las letras pequeñas. Pero recuerda que tú eres quien decide y firma. No firmes nada que no entiendas.

Preguntas finales antes de firmar

Antes de la firma, repasa esta lista de preguntas:

- ¿El tipo de interés es fijo, variable o mixto? ¿Cuándo y cómo cambia?
- ¿Cuál es la cuota mensual exacta y qué incluye?
- ¿Qué comisiones tiene el préstamo (apertura, amortización anticipada, novación)?
- ¿Qué documentación bancaria debo presentar y en qué plazo?
- ¿Qué gastos de compraventa asumo yo y cuáles el banco?

Si tienes dudas, consulta a un profesional independiente. No confíes solo en lo que te dice el banco.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón, situado en C. del Pino, 17, 30870 Mazarrón, Murcia, puede ayudarte a resolver estas cuestiones. Llama al 868353725 para más información.