¿Está tu hipoteca fija dentro de tu presupuesto? Señales de que no encaja

Señales de que tu hipoteca fija no encaja con tu presupuesto

Una hipoteca fija puede parecer la opción más segura: pagas la misma cuota mes tras mes, sin sorpresas. Pero esa previsibilidad no garantiza que la cuota sea asumible para tus ingresos. Si cada mes sientes que el pago de la hipoteca te aprieta demasiado, es posible que la hipoteca que elegiste no se ajuste a tu presupuesto real. Aquí te explicamos cómo detectarlo y qué hacer al respecto.

La cuota mensual supera el 35 % de tus ingresos netos

Los bancos suelen aceptar que la cuota hipotecaria no supere el 30-35 % de los ingresos netos mensuales del hogar. Si después de firmar la hipoteca ves que el pago mensual se lleva más de ese porcentaje, estás ante una señal clara de desajuste. Eso significa que el resto de tus gastos, alimentación, suministros, transporte, ocio, tienen que competir por una parte menor de tu sueldo. Y cualquier imprevisto, como una reparación del coche o una visita al dentista, puede desequilibrar tu economía.

No te queda margen para ahorrar ni para gastos imprevistos

Una hipoteca bien ajustada deja un colchón financiero. Si después de pagar la cuota hipotecaria y los gastos básicos apenas te sobra algo para ahorrar o para cubrir emergencias, la hipoteca probablemente es demasiado cara para ti. Los expertos recomiendan que al menos un 10 % de tus ingresos se destine al ahorro o a imprevistos. Si ese porcentaje no existe, tu presupuesto está comprometido.

Dependes de tarjetas de crédito o préstamos para llegar a fin de mes

Si recurres al crédito revolving, a la tarjeta de la tienda o a micropréstamos para cubrir gastos corrientes después de pagar la hipoteca, es una señal de alarma. Una hipoteca no debería obligarte a endeudarte para vivir. El endeudamiento adicional encarece aún más tu situación y puede llevarte a una espiral de deuda.

View the location on Google Maps

El plazo hipotecario es muy largo y la cuota sigue siendo alta

Un plazo largo (30 o 40 años) reduce la cuota mensual, pero si aun así la cuota te resulta elevada, probablemente el importe del préstamo es demasiado alto para tus ingresos. Alargar

el plazo no soluciona el problema de fondo: la hipoteca no encaja con tu capacidad de pago. Además, pagarás muchos más intereses a largo plazo.

Las vinculaciones te atan a productos que no necesitas

Muchas hipotecas fijas exigen contratar seguros de hogar, de vida, planes de pensiones o tarjetas de crédito para obtener un tipo de interés más bajo. Si esos productos adicionales elevan el coste total mensual y no los necesitas, la hipoteca puede estar sobrecargando tu presupuesto. Una hipoteca fija debería ser competitiva por sí misma, no gracias a un paquete de vinculaciones obligatorias.

La comisión de apertura y otros gastos iniciales te han dejado sin fondo de emergencia

Al contratar una hipoteca, los gastos iniciales (comisión de apertura, tasación, notaría, registro, gestoría) pueden sumar varios miles de euros. Si esos gastos han agotado tus ahorros y no te queda colchón para los primeros meses, la hipoteca puede ser una carga desde el principio. Un buen presupuesto hipotecario debe incluir esos costes y dejar un margen.

Qué hacer si reconoces estas señales

Si te identificas con alguna de estas situaciones, no todo está perdido. Lo primero es revisar tu presupuesto familiar: anota todos los ingresos y gastos durante un par de meses, y calcula qué porcentaje de tus ingresos se va en la hipoteca. Si supera el 35 %, plantéate si puedes reducir otros gastos o si necesitas renegociar el préstamo.

Una opción es contactar con un asesor hipotecario independiente que analice tu caso y valore si puedes cambiar a una hipoteca con mejores condiciones o a un tipo diferente. Un corredor hipotecario puede comparar ofertas de varios bancos y negociar condiciones más ajustadas a tu bolsillo. Una opción local es ValteKa.

Otra posibilidad es solicitar una subrogación o una novación de tu hipoteca actual. La subrogación consiste en cambiar tu hipoteca a otro banco que ofrezca mejores condiciones; la novación es modificar alguna cláusula con tu mismo banco. En ambos casos, es importante comparar el coste total (comisiones, gastos de estudio, etc.) y asegurarte de que la nueva cuota se ajusta a tu presupuesto.

Errores que debes evitar si piensas en cambiar de hipoteca

No te precipites: antes de firmar nada, revisa el TAE, la comisión de apertura y las vinculaciones. Un tipo de interés bajo puede esconder comisiones altas o productos obligatorios que encarecen el conjunto. Tampoco alargues el plazo hipotecario solo para bajar

la cuota sin tener en cuenta el coste total en intereses. Y no firmes una hipoteca que supere el 35 % de tus ingresos, aunque el banco te la conceda.

La importancia de la capacidad de endeudamiento real

Los bancos calculan tu capacidad de endeudamiento basándose en tus ingresos estables y tus deudas existentes, pero ese cálculo puede ser optimista. Ellos no conocen tus gastos reales: el ocio, los caprichos, las reparaciones, la ropa, los regalos. Por eso, tu propio cálculo debe ser más conservador. Una buena regla es que la cuota hipotecaria no supere el 30 % de tus ingresos netos, y que después de pagarla te quede al menos un 20 % para el resto de gastos y ahorro.

Si después de hacer números ves que tu hipoteca fija no encaja, no esperes a que la situación se vuelva insostenible. Cuanto antes actúes, más opciones tendrás. Un asesor hipotecario puede ayudarte a reestructurar tu deuda o a encontrar una hipoteca que sí se adapte a tu presupuesto. Recuerda que la hipoteca es un compromiso a largo plazo, y lo más importante es que puedas vivir tranquilo sin que el pago mensual te quite el sueño.

Para más información o para una valoración personalizada, puedes contactar con ValteKa en C/ de Calvo Acacio, 8, Jesús, 46017 València, teléfono 960730415.