Capacidad de pago tras una mudanza: cómo reajustar tu hipoteca

Mudarse de casa implica mucho más que cambiar de barrio o ganar metros cuadrados. La operación suele venir acompañada de una nueva hipoteca, de una subrogación o de la cancelación del préstamo anterior. En cualquiera de esos escenarios, la pregunta clave es la misma: ¿cuánto puedes pagar realmente cada mes sin poner en riesgo tu economía?

Calcular la capacidad de pago después de una mudanza no es un simple ejercicio de sumar ingresos y restar gastos. Hay que tener en cuenta el capital pendiente de la vivienda actual, el valor de tasación de la nueva propiedad, los plazos de cancelación hipotecaria y, sobre todo, cómo encaja todo ello en tu capacidad de endeudamiento a largo plazo. Entenderlo te permitirá negociar mejor las condiciones y evitar sorpresas.

Qué es la capacidad de pago y por qué cambia con una mudanza

La capacidad de pago es la cantidad máxima que puedes destinar cada mes al pago de tu hipoteca sin que el resto de tus gastos fijos (alquiler si lo hay, suministros, alimentación, transporte, seguros) se resientan. Los bancos la calculan con un criterio muy extendido: la cuota hipotecaria no debería superar el 30-35 % de tus ingresos netos mensuales. Pero esa regla general es solo un punto de partida.

Cuando te mudas, tu situación financiera puede cambiar por varios motivos. Quizás vendes la casa anterior y obtienes una plusvalía que reduces el capital pendiente. O tal vez decides alquilar la antigua vivienda, lo que genera un ingreso extra pero también una nueva responsabilidad. Incluso si mantienes los mismos ingresos, los gastos asociados a la nueva vivienda (comunidad, IBI, mantenimiento) pueden ser distintos. Todo eso modifica tu capacidad real de pago.

View the location on Google Maps

Los elementos que debes revisar antes de firmar

Antes de lanzarte a buscar una nueva hipoteca, conviene que hagas una fotografía clara de tu situación actual. Estos son los puntos que más influyen en el cálculo:

- **Capital pendiente de la vivienda actual.** Si todavía debes dinero de la hipoteca anterior, tendrás que cancelarla con la venta o con una subrogación. La diferencia entre el precio de venta y lo que debes es la plusvalía que puedes destinar a la nueva operación.

- **Valor de tasación de la nueva vivienda.** El banco concederá como máximo el 80 % de ese valor (o el 70 % si es segunda vivienda). Cuanto más alto sea el valor de tasación, mayor será el préstamo posible sin necesidad de aportar ahorros adicionales.
- **Gastos de la mudanza y la compraventa.** Impuestos, notaría, registro, gestoría... todos esos costes reducen el ahorro disponible para la entrada. No los subestimes: pueden suponer entre el 8 % y el 12 % del precio de la vivienda.
- **Ingresos estables y previsibles.** El banco mirará tus nóminas de los últimos meses, pero también tu capacidad de generar ingresos futuros. Un cambio de empleo reciente o un periodo de autónomo pueden hacer que te exijan más garantías.

Cómo calcular tu propia capacidad de pago

No necesitas una calculadora financiera compleja. Basta con seguir un proceso ordenado:

1. Suma todos tus ingresos netos mensuales (nóminas, pensiones, rentas de alquiler, etc.).
2. Resta los gastos fijos mensuales: hipoteca o alquiler actual, suministros, comunidad, seguros, transporte, alimentación, ocio, imprevistos. Sé realista; no recortes partidas solo para que encaje.
3. El resultado es tu margen disponible. De esa cantidad, no destines más del 80 % a la nueva cuota hipotecaria. El 20 % restante debe quedar como colchón para emergencias o ahorro.

Por ejemplo, si después de pagar todos tus gastos te sobran 1.200 euros, tu cuota hipotecaria ideal no debería superar los 960 euros. Ese es un límite prudente que te permitirá afrontar subidas de tipos o gastos imprevistos sin ahogarte.

El papel de la cancelación hipotecaria y la subrogación

Cuando vendes una casa que todavía tiene hipoteca, el banco exige la cancelación del préstamo. Eso conlleva unos gastos (comisión por cancelación, notaría, registro) que debes incluir en tu presupuesto. Si la nueva compraventa se financia con el mismo banco, a veces es posible hacer una subrogación: el nuevo préstamo asume el capital pendiente del anterior, lo que evita parte de esos costes. Eso sí, la subrogación no siempre es la opción más barata; hay que comparar el tipo de interés y las comisiones de la nueva hipoteca.

Una opción local para recibir asesoramiento sobre estas decisiones es Hipomia Lorca. Allí pueden ayudarte a valorar si te conviene más cancelar y abrir una nueva hipoteca o subrogarte, siempre desde la perspectiva de tu capacidad de pago real.

Plusvalía y capacidad de endeudamiento: dos caras de la misma moneda

La plusvalía que obtienes al vender tu vivienda actual puede ser un gran aliado. Si la venta genera un remanente después de cancelar la hipoteca, ese dinero puede destinarse a la entrada de la nueva casa. Cuanto mayor sea la entrada, menor será el capital que necesites pedir prestado y, por tanto, menor la cuota mensual. Eso mejora directamente tu capacidad de endeudamiento y te sitúa en una posición más fuerte para negociar un tipo de interés más bajo.

Pero cuidado: la plusvalía no siempre es líquida. Si la venta se produce después de la compra de la nueva vivienda, puede que tengas que tirar de ahorros o de financiación puente. Planificar bien los tiempos es clave para no quedarte sin margen.

Lo que el banco mira (y lo que no te dice)

Las entidades financieras aplican sus propios criterios de riesgo. Además del ratio cuota-ingreso, evalúan tu estabilidad laboral, tu historial crediticio, el importe de otros préstamos (coche, estudios, tarjetas) y la relación entre el valor de tasación y el precio de compra. Un valor de tasación inferior al precio de compra puede obligarte a aportar más ahorros, reduciendo tu capacidad de pago real.

También hay un factor que no aparece en los papeles: tu tolerancia al riesgo. Una cuota ajustada puede ser viable mientras los tipos de interés sean bajos, pero si el euríbor sube, el esfuerzo mensual se dispara. Por eso los expertos recomiendan simular escenarios con tipos más altos (por ejemplo, un 2 % o 3 % por encima del actual) para ver si el presupuesto sigue siendo cómodo.

Errores comunes al calcular la capacidad de pago después de mudarse

Uno de los más frecuentes es olvidar los gastos no recurrentes. La mudanza en sí, la decoración, las reformas, los muebles nuevos... todo eso consume ahorro que podría haberse destinado a la entrada. Otro error es no tener en cuenta que los gastos de comunidad y suministros de la nueva vivienda pueden ser más altos. Un piso más grande o con calefacción central tiene costes fijos mayores.

También es habitual infravalorar el plazo de cancelación hipotecaria. La venta de la vivienda actual puede alargarse más de lo previsto, y mientras tanto sigues pagando la hipoteca antigua. Si la nueva compra ya se ha producido, tendrás que hacer frente a dos cuotas a la vez durante un tiempo. Un buen plan financiero debe incluir ese posible solapamiento.

Cómo mejorar las condiciones hipotecarias tras la mudanza

Una vez que tienes claro cuánto puedes pagar, toca negociar. La capacidad de pago sólida y bien documentada es tu mejor baza para conseguir un tipo de interés más bajo, un plazo más largo o una comisión de apertura reducida. Lleva a la reunión con el banco un presupuesto detallado, tus últimas nóminas, la escritura de la vivienda actual y el contrato de arras de la nueva.

Si tu situación es estable y tienes un buen historial, puedes plantearte pedir una hipoteca a tipo fijo. Así te proteges de futuras subidas. Si prefieres tipo variable, asegúrate de que el diferencial sea competitivo y de que el índice de referencia sea transparente. En cualquier caso, no firmes sin haber comparado al menos tres ofertas de entidades distintas.

Para quienes busquen orientación personalizada, una referencia en la zona es Hipomia Lorca. Allí analizan cada caso concreto y ayudan a estructurar la financiación de forma que la mudanza no se convierta en una carga financiera a largo plazo.

Recuerda que la capacidad de pago no es un número fijo: evoluciona con tus ingresos, tus gastos y tus proyectos. Revisarla cada cierto tiempo, especialmente después de un cambio como una mudanza, te permitirá mantener el control sobre tu hipoteca y aprovechar oportunidades para mejorar las condiciones.

Hipomia Lorca, Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia, 868353231.