TAE o tipo de interés: qué dato usar para comparar hipotecas

Cuando se empieza a buscar financiación para comprar una vivienda, una de las primeras dudas que surgen es qué cifra mirar para saber si una hipoteca es más barata que otra. En las ofertas aparecen dos números que parecen similares: el tipo de interés nominal y la TAE. Aunque a simple vista se parecen, cada uno cuenta una historia distinta. Saber interpretarlos marca la diferencia entre elegir un préstamo que realmente se ajusta al bolsillo o llevarse una sorpresa a medio plazo.

Qué es el tipo de interés nominal (TIN)

El tipo de interés nominal es el porcentaje que la entidad cobra por el dinero prestado, sin incluir ningún gasto añadido. Es el precio base del préstamo, el que suele aparecer en letra más grande en los folletos publicitarios. Si una hipoteca ofrece un TIN del 2%, eso significa que cada año se pagará ese porcentaje sobre el capital pendiente, pero sin contar comisiones, seguros obligatorios ni otros costes que la operación lleva asociados.

Por sí solo, el TIN sirve para hacerse una idea del coste puramente financiero, pero no refleja lo que realmente se desembolsará mes a mes. Dos préntamos con el mismo TIN pueden tener cuotas distintas si uno exige contratar un seguro de vida o de hogar con la propia entidad, o si cobra una comisión de apertura que el otro no aplica.

Qué es la TAE

La Tasa Anual Equivalente (TAE) es un indicador que unifica en un solo porcentaje el tipo de interés nominal más todos los gastos y comisiones que la operación lleva consigo: comisión de apertura, gastos de estudio, primas de seguros exigidos para obtener el tipo bonificado y cualquier otro coste que la entidad imponga como condición para conceder el préstamo. La TAE se calcula siguiendo una fórmula matemática estandarizada, lo que permite comparar ofertas de distintas entidades en igualdad de condiciones.



Cuando una hipoteca anuncia una TAE del 2,5%, ese número ya incluye lo que se pagará por el dinero y por los servicios asociados, siempre que se cumplan las condiciones del contrato. Por eso la normativa obliga a que aparezca en toda publicidad y en la documentación precontractual: es la referencia legal para que el consumidor pueda comparar.

Por qué la TAE es la clave en una comparativa hipotecaria

En una **comparativa hipotecaria** seria, la TAE es el dato que más se acerca al coste real de la operación. Al incluir los gastos que el banco exige, evita que una oferta parezca más barata solo porque tiene un TIN bajo pero luego añade comisiones que la encarecen. Por ejemplo, una hipoteca con un TIN del 1,8% y una comisión de apertura del 1% puede tener una TAE más alta que otra con un TIN del 2% y sin comisiones. Si el comprador se fija solo en el TIN, elegiría la primera; si mira la TAE, verá que la segunda es más ventajosa.

No obstante, la TAE tampoco lo dice todo. No incluye gastos que no dependen del banco, como los notariales, de registro o de gestoría, ni tampoco el coste de los seguros que el cliente contrata por su cuenta si la entidad no los exige para conceder el tipo bonificado. Además, la TAE se calcula suponiendo que el préstamo se mantendrá hasta el final del plazo, algo que en

la práctica casi nunca ocurre porque la mayoría de las hipotecas se cancelan o se novan antes. Para plazos largos, la TAE sigue siendo el mejor indicador, pero para operaciones que se prevén cortas (por ejemplo, si se piensa vender la casa en pocos años) puede ser más útil fijarse en el coste total de los primeros años.

Cuándo conviene fijarse más en el TIN

Hay situaciones en las que el TIN gana protagonismo. Si la hipoteca no tiene comisiones de apertura ni exige seguros vinculados, el TIN y la TAE se aproximan mucho, y entonces mirar el TIN basta para hacerse una idea. También ocurre cuando se negocia una hipoteca a tipo fijo y la entidad ofrece un diferencial muy bajo sobre el euríbor: en ese caso, el TIN refleja directamente el coste del dinero y la TAE apenas añade información relevante.



Otra circunstancia es cuando el cliente planea amortizar anticipadamente parte del capital o cancelar el préstamo en pocos años. Como la TAE se calcula para todo el plazo, puede infravalorar el coste real de las comisiones por amortización anticipada, que no están incluidas en la fórmula. En ese caso, conviene pedir una simulación con el coste total de los primeros años y comparar ese importe entre ofertas, más que fijarse solo en la TAE.

Lo que no dice ningún porcentaje

Tanto el TIN como la TAE son cifras útiles, pero ninguna cuenta la historia completa. Una comparativa hipotecaria rigurosa debe incluir también el análisis de las condiciones vinculadas: seguros obligatorios, comisiones por subrogación o por cambio de condiciones, y la flexibilidad para hacer amortizaciones anticipadas sin penalización. Una hipoteca con una TAE ligeramente más alta puede acabar siendo más barata si permite hacer ingresos extraordinarios sin coste y reduce el capital pendiente más rápido.

Además, está el factor de la evolución del euríbor en las hipotecas variables. La TAE que se ofrece en la firma se calcula con el tipo inicial, pero si el préstamo es variable, ese porcentaje cambiará cuando se revisen las cuotas. En ese caso, la TAE inicial solo sirve como referencia para el primer año, no para toda la vida del préstamo. Para tomar una decisión informada, el comprador debe pedir una simulación con distintos escenarios de subida del índice de referencia.

La ayuda de un intermediario hipotecario

Analizar todas estas variables por cuenta propia puede resultar abrumador, sobre todo cuando se manejan varias ofertas a la vez. Un servicio de intermediación como el que ofrece Tu Casa Empieza Aquí ayuda a poner en orden los números y a entender qué datos son realmente relevantes para cada perfil. Los profesionales del sector saben que dos hipotecas con la misma TAE pueden tener condiciones muy distintas, y saben detectar cuál se adapta mejor a los planes de cada familia.



En **Tu Casa Empieza Aquí** asesoran a compradores de vivienda habitual y segunda residencia en San Javier y el Mar Menor, y una de sus tareas principales es traducir el lenguaje bancario a términos claros. Así, el cliente no solo sabe qué TAE le ofrecen, sino también qué costes incluye y cuáles no, y puede decidir con conocimiento de causa.

Al final, la decisión no se reduce a elegir el número más bajo, sino a entender qué hay detrás de cada cifra y cómo encaja en el proyecto vital de cada uno. La TAE es el mejor punto de partida para una comparativa hipotecaria, pero conviene no quedarse solo con ella. Preguntar, pedir desgloses y contar con asesoramiento especializado son los pasos que separan una buena elección de un compromiso financiero que puede durar décadas.

Tu Casa Empieza Aquí en redes sociales Facebook Instagram