

Riesgo por tipo de interés, la comisión que posiblemente no conozcas de las hipotecas fijas

JAÉN.- Las **hipotecas a tipo fijo son una de las opciones financieras más atractivas** del momento para la compra de una vivienda. Sus bajos tipos de interés ofrecen la tranquilidad al consumidor de pagar siempre una misma cuota asequible y sin sorpresas. Sin embargo, este modelo financiero cuenta con una comisión que penaliza la amortización y la cancelación anticipada de la deuda: **la comisión de riesgo por tipo de interés**. Desde el comparador de hipotecas HelpMycash.com nos explican las claves de esta comisión.

¿Qué es la comisión de riesgo por tipo de interés?

Es una comisión totalmente lícita que las entidades establecen en los contratos hipotecarios a tipo fijo para protegerse de las posibles bajadas de los tipos de interés.

Además de en los préstamos hipotecarios a interés fijo, la comisión por riesgo de tipo de interés **también está presente en todas las hipotecas variables con periodos de revisión superiores a un año** y en las hipotecas mixtas en el periodo a tipo fijo de la financiación.

La comisión se hace efectiva cuando amortizamos anticipadamente total o parcialmente la deuda o cuando subrogamos la hipoteca a otra entidad. Este pago **es complementario al de las posibles comisiones de amortización o subrogación** si se encuentran en el contrato. Es decir si cambiamos de banco una hipoteca fija y tenemos comisión por subrogación tendremos que afrontar el pago de ambas comisiones: subrogación y riesgo por tipo de interés.

El coste de esta comisión no está limitado por ley, pero suele ser elevado. **Normalmente de hasta el 5,5 %.**

La comisión protege al banco de las bajadas del tipo de interés

El motivo principal por el que se incluye la comisión de riesgo por tipo de interés en los préstamos hipotecarios a tipo fijo es proteger a la entidad ante una posible pérdida en la cancelación anticipada de la deuda.

Según el **Banco de España**, las entidades sufren pérdidas si el desistimiento se produce **en un periodo en el que los tipos de interés se encuentran más bajos** que en el momento de la contratación de la hipoteca. De esta forma, si amortizamos o subrogamos el préstamo en un periodo en el que los tipos se encuentran más altos no deberíamos afrontar este pago, puesto que no supondría pérdidas para la entidad.

Sin embargo, en la práctica es complicado que podamos conocer si el desistimiento provoca pérdidas o no a la entidad, por lo que prácticamente siempre tendremos que abonar su pago.