



calculadoras.lat

Guía completa: Cómo refinanciar tu hipoteca en 2026

Edición 2026 · Descarga gratuita



Actualizada con [tasas y programas vigentes 2026](#)

Regla del 1% · Gastos reales de refinanciamiento · Ejemplos numéricos para México y España · FAQ y glosario

CONTENIDO

Tabla de contenidos

1	¿Qué es esta guía?	3
2	Refinanciamiento: conceptos clave	4
3	Cuándo conviene refinanciar: la regla del 1%	5
4	Tasas y programas México 2026	6
5	Tasas y programas España 2026	7
6	Gastos del refinanciamiento (México y España)	8
7	Cómo calcular tu ahorro paso a paso	10
8	Ejemplos prácticos: México y España	11
9	Estrategias de negociación y FAQ	13
10	Glosario hipotecario	16

¿Qué es esta guía?

Refinanciar tu hipoteca significa contratar un crédito nuevo —con tu mismo banco u otro— para liquidar el que tienes hoy y quedarte con mejores condiciones: una tasa más baja, un plazo distinto o una mensualidad más cómoda. Esta guía te muestra cuándo realmente conviene hacerlo y cuándo es mejor esperar.

No basta con que exista una tasa más baja en el mercado: los gastos de trámite pueden comerse el ahorro si no haces bien las cuentas. Aquí encontrarás la regla práctica para decidir, las tasas y programas vigentes en México y España, los gastos reales que vas a pagar y una fórmula sencilla para calcular en cuántos meses recuperas la inversión.

¿A quién va dirigida?

- ✓ **Propietarios** con una hipoteca a tasa mayor al 8% (México) o al 4% (España).
- ✓ **Personas** que quieren reducir su mensualidad sin cambiar de vivienda.
- ✓ **Familias** que necesitan liberar liquidez ampliando el plazo de su crédito.
- ✓ **Quienes tienen deudas caras** (tarjetas, préstamos personales) y consideran consolidarlas.

¿Qué encontrarás?

- ✓ La regla del 1% para saber si conviene refinanciar.
- ✓ Tasas, bancos y programas vigentes en México y España en 2026.
- ✓ Los gastos reales del trámite y cómo calcular tu punto de equilibrio.
- ✓ Dos ejemplos completos resueltos, estrategias de negociación, FAQ y glosario.

Aviso legal: esta guía tiene fines informativos y educativos. No constituye asesoría financiera, fiscal ni legal. Las tasas, comisiones y programas bancarios cambian con frecuencia y varían según tu perfil crediticio; confirma siempre las condiciones vigentes con cada institución antes de tomar una decisión. Fuentes: Banxico, CONDUSEF, portal INFONAVIT, Banco de España y Ley 5/2019.

Refinanciamiento: conceptos clave

Refinanciar es contratar un crédito hipotecario nuevo para pagar por completo el que tienes actualmente, quedándote con las condiciones del nuevo crédito: idealmente una tasa más baja, aunque también puede implicar un plazo distinto o liberar capital adicional.

Refinanciar vs. reestructurar

Concepto	Refinanciar	Reestructurar
¿Qué pasa con el crédito?	Se sustituye por uno nuevo	Se modifican las condiciones del mismo crédito
¿Quién lo pide?	El cliente, de forma voluntaria	Suele originarse por dificultad de pago
Objetivo típico	Mejorar la tasa o el plazo	Evitar el impago o el incumplimiento
Efecto en el historial	Neutral a positivo	Puede quedar registrado como reestructura

Subrogación (España) vs. refinanciamiento (México)

En **España**, cambiar el banco de tu hipoteca conservando la escritura original se llama **subrogación de acreedor**: un mecanismo legal específico (Ley 5/2019) que abarata notablemente el trámite. En **México** no existe una figura equivalente: refinanciar implica siempre un crédito nuevo con escritura nueva, por lo que los gastos notariales son completos.

Terminología esencial

- ✓ **Capital insoluto**: el saldo pendiente de pago de tu crédito, sobre el que se calculan los intereses.
- ✓ **CAT (México) / TAE (España)**: el costo total del crédito expresado en un solo porcentaje anual, incluyendo tasa, comisiones y seguros.
- ✓ **Spread**: el diferencial que el banco suma a un índice de referencia (Euribor en España, TIIE en México) para fijar la tasa variable.
- ✓ **Tasa fija vs. variable**: la fija no cambia durante el plazo pactado; la variable se ajusta periódicamente según el índice de referencia.

Cuándo conviene refinanciar: la regla del 1%

La regla práctica más usada en la industria hipotecaria: si la **nueva tasa es al menos 1 punto porcentual menor** que la que tienes hoy, generalmente el refinanciamiento conviene, porque el ahorro mensual suele superar a los gastos del trámite en un plazo razonable.

Impacto de la diferencia de tasa (saldo de \$1,000,000 MXN, 20 años restantes, tasa base 11.5%)

Diferencia de tasa	Nueva tasa	Cuota actual	Cuota nueva	Ahorro mensual
0.5 puntos	11.0%	\$10,664	\$10,321	\$343
1.0 punto	10.5%	\$10,664	\$9,985	\$679
1.5 puntos	10.0%	\$10,664	\$9,650	\$1,014
2.0 puntos	9.5%	\$10,664	\$9,321	\$1,343

Ejemplo ilustrativo con sistema de amortización francés. El ahorro escala proporcionalmente a tu saldo insoluto real. Calcula tu caso exacto en calculadoras.lat/finanzas/calculadora-hipotecas.

Excepciones a la regla

- ✓ **Plazo restante:** con menos de 5 años por pagar, el ahorro de intereses ya es bajo aunque la tasa mejore.
- ✓ **Capital restante:** si te queda poco saldo insoluto, el ahorro absoluto en pesos o euros puede ser pequeño frente a los gastos fijos del trámite.

IMPORTANTE

El refinanciamiento **NO conviene** si ya vas por los últimos 5 años del crédito. En un sistema de amortización francés, en esa etapa la mensualidad es mayoritariamente capital y casi no hay intereses por ahorrar: los gastos del trámite rara vez se recuperan a tiempo.

Tasas y programas México 2026

- ✓ **INFONAVIT:** a través de Cofinavit o Segundo Crédito, tasas fijas de por vida entre **3.69% y 10.45%** según tu Salario Base de Cotización (SBC).
- ✓ **Banorte — Tu Hipoteca Mejor:** programa activo de captación de refinanciamientos de otros bancos.
- ✓ **Santander Refinancia:** línea específica para traer tu hipoteca desde otra institución.
- ✓ **HSBC Refi:** condiciones preferenciales para clientes de la banca Premier.
- ✓ **BBVA Hipoteca Preferente:** esquema de refinanciamiento con tasa referenciada a tu perfil.

Comparativa de tasas y programas — México 2026

Banco / Programa	Tasa desde	Plazo máximo	Gastos típicos
INFONAVIT (Cofinavit / Segundo Crédito)	3.69% – 10.45%*	30 años	Sin comisión de apertura
Banorte — Tu Hipoteca Mejor	desde 10.90%	20 años	Apertura ~1%
Santander Refinancia	desde 11.20%	20 años	Apertura ~1%
HSBC Refi (clientes Premier)	desde 10.75%	20 años	Apertura 0.5% – 1%
BBVA Hipoteca Preferente	desde 10.95%	20 años	Apertura 1% – 1.5%

*Tasa fija de por vida según SBC, no cambia con el mercado. Tasas bancarias de referencia; varían según perfil crediticio, valor de la vivienda (LTV) y promoción vigente. Fuentes: Banxico (banxico.org.mx), CONDUSEF, portal INFONAVIT.

NOTA IMPORTANTE

Las promociones bancarias cambian con frecuencia. Verifica siempre la **tasa, el CAT y las condiciones vigentes** directamente con cada banco antes de decidir.

Tasas y programas España 2026

Euribor 2026 (referencia)

El Euribor a 12 meses —índice de referencia de las hipotecas variables y mixtas— se mantiene relativamente estable tras el ciclo de bajadas de tipos del BCE, en un rango orientativo de **2.1% a 2.3%** durante 2026. Consulta el valor mensual actualizado en el Banco de España (bde.es).

Tasas fijas y mixtas

Las **tasas fijas** típicas se mueven entre **2.5% y 4.5%** según el perfil del cliente y la vinculación (nómina, seguros, recibos). Las **tasas mixtas** combinan una tasa fija durante los primeros años (habitualmente 3 a 10) con una tasa variable —Euribor más spread— el resto del plazo.

Subrogación y novación

- ✓ **Subrogación de acreedor:** cambias de banco conservando la escritura, con gastos limitados por la Ley 5/2019.
- ✓ **Novación modificativa:** negocias mejores condiciones con tu mismo banco, sin cambiar de entidad.

Bancos con programas activos

BBVA, Santander, CaixaBank, ING y Openbank mantienen ofertas activas de subrogación y novación en 2026.

Comparativa de tasas y programas — España 2026

Banco	Tasa fija desde	Tasa mixta	Programa
BBVA	2.75%	Fija 5 años + Euribor +0.75%	Subrogación y novación
Santander	2.65%	Fija 3 años + Euribor +0.80%	"Te iguala" la oferta
CaixaBank	2.90%	Fija 5 años + Euribor +0.85%	Hipoteca sin comisiones
ING	2.55%	No ofrece	Subrogación sin comisiones
Openbank	2.60%	Fija 5 años + Euribor +0.79%	100% online

Tasas TIN de referencia, orientativas y sujetas a vinculación y perfil del cliente. Confirma condiciones actualizadas con cada entidad. Fuentes: Banco de España (bde.es), Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Gastos del refinanciamiento (México)

Al no existir una figura de subrogación, refinanciar en México implica una escritura nueva y, con ella, gastos completos de trámite.

Gastos típicos de refinanciamiento — México

Concepto	Rango estimado
Comisión por apertura	1% - 1.5% del monto
Gastos notariales	1% - 1.5% del valor de la escritura
Avalúo	\$8,000 - \$15,000 MXN
ISAI (impuesto sobre adquisición de inmuebles)*	0% - 5% según el estado
Seguros (vida + daños)	Prima anual según edad y monto
Total estimado	3% - 6% del monto a refinanciar

*El ISAI es un impuesto estatal cuya tasa varía por entidad (por ejemplo, ronda el 4.5% en la Ciudad de México); confirma la tasa vigente en tu estado. Fuentes: Banxico (banxico.org.mx), CONDUSEF.

IMPORTANTE

Estos gastos deben recuperarse con el ahorro mensual en un plazo razonable, típicamente entre **18 y 36 meses**. Si tu punto de equilibrio supera ese rango, evalúa si de verdad te conviene refinanciar ahora.

Gastos del refinanciamiento (España)

Gracias a la **Ley 5/2019**, la subrogación de acreedor es mucho más barata que cambiar de banco cancelando y abriendo una hipoteca nueva: el banco que te capta asume la mayoría de los gastos de gestoría, notaría e inscripción.

Gastos típicos de la subrogación — España

Concepto	¿Quién paga?	Rango estimado
Tasación	Cliente	250€ - 500€
Comisión por subrogación	Cliente, a favor del banco actual	Máx. 0.5% (5 primeros años) / 0.25% (después)
Cancelación registral	Cliente (el banco nuevo suele adelantarla)	300€ - 800€
Notaría e inscripción	Mayormente el banco nuevo	Variable

Fuentes: Banco de España (bde.es), Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Subrogación vs. cambiar de banco

Aspecto	Subrogación	Cambio de banco
Notaría y registro	Reducidos por ley	Cancelación + escritura completa
Trámite	Más simple y rápido	Más largo, pero más margen de negociación
Comisión	Máx. 0.5%/0.25% a favor del banco actual	Comisión de apertura del nuevo banco

Ejemplo numérico: hipoteca de 200,000€

Tasación (450€) + comisión por subrogación al 0.5% sobre 200,000€ (1,000€) + gestoría y registro (≈50€, en su mayoría a cargo del nuevo banco) ≈ **1,500€ de gastos totales**.

MÉTODO

Cómo calcular tu ahorro paso a paso

Antes de firmar cualquier refinanciamiento, sigue estos cinco pasos. Los aplicaremos con números reales en las páginas siguientes.

- 1 **Obtén tu capital insoluto actual.** Pídelo a tu banco: es el saldo pendiente de tu crédito, no lo que originalmente pediste prestado.
- 2 **Calcula tu mensualidad actual.** Usa tu capital insoluto, tu tasa vigente y el plazo restante.
- 3 **Simula la nueva mensualidad.** Con el mismo capital insoluto y plazo, pero con la nueva tasa que te ofrecen.
- 4 **Calcula la diferencia mensual y anual.** Resta la nueva mensualidad a la actual; multiplica por 12 para el ahorro anual.
- 5 **Compara contra los gastos del refinanciamiento.** Este es tu punto de equilibrio: en cuántos meses recuperas lo que vas a pagar por el trámite.

FÓRMULA DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

Meses para recuperar gastos = $\text{Gastos totales del refinanciamiento} \div \text{Ahorro mensual}$

Si el resultado es menor al tiempo que planeas quedarte con esa hipoteca (o en esa vivienda), el refinanciamiento conviene. En las siguientes páginas verás el cálculo completo para un caso en México y otro en España.

Caso México: \$2,000,000 MXN

Datos del caso: capital insoluto de \$2,000,000 MXN, 20 años restantes (240 meses), tasa actual 11.5%, nueva tasa ofrecida 10.0%.

Paso 1 y 2 — Mensualidad actual

Con sistema de amortización francés, la mensualidad a 11.5% sobre \$2,000,000 a 240 meses es:

$$\text{Cuota actual} = \$21,331.40$$

Paso 3 — Mensualidad con la nueva tasa

Manteniendo el mismo capital y plazo, pero al 10.0%:

$$\text{Cuota nueva} = \$19,300.60$$

Paso 4 — Ahorro mensual y anual

$$\text{Ahorro mensual} = 21,331.40 - 19,300.60 = \$2,030.80$$

$$\text{Ahorro anual} = 2,030.80 \times 12 = \$24,369.60$$

Paso 5 — Punto de equilibrio

Gastos totales estimados (3% del monto, extremo bajo del rango de la página 8): **\$60,000 MXN**.

$$\text{Punto de equilibrio} = 60,000 \div 2,030.80 \approx 30 \text{ meses}$$

RESULTADO

≈30 meses

Recuperas los gastos del refinanciamiento en aproximadamente **2 años y medio**. A partir de ahí, todo el ahorro mensual es neto. **Conviene** si planeas quedarte en la vivienda —o mantener ese crédito— más de 2.5 años.

Caso España: 200,000€

Datos del caso: capital pendiente de **200,000€**, **25 años restantes** (300 meses), TIN actual **3.5%**, subrogación a TIN **2.5%**.

Paso 1 y 2 — Cuota actual

Cuota actual (TIN 3.5%) = 1,001.24€

Paso 3 — Cuota con la nueva tasa

Cuota nueva (TIN 2.5%) = 897.22€

Paso 4 — Ahorro mensual y anual

Ahorro mensual = 1,001.24 - 897.22 = 104.02€

Ahorro anual = 104.02 × 12 ≈ 1,248€

Paso 5 — Punto de equilibrio

Gastos totales de la subrogación (página 9): **1,500€**.

Punto de equilibrio = 1,500 ÷ 104.02 ≈ 14.4 meses

RESULTADO

≈15 meses

Recuperas los gastos de la subrogación en poco más de un año. La **subrogación casi siempre conviene en España** cuando la diferencia de tasa es de al menos 0.75 puntos, gracias a los gastos reducidos por la Ley 5/2019.

Estrategias avanzadas de negociación

Un refinanciamiento bien negociado puede ahorrarte más allá de la simple diferencia de tasa. Estas tácticas funcionan tanto en México como en España.

Cómo negociar

- ✓ **Presenta 2 ofertas de bancos competidores.** Muchas instituciones igualan o mejoran una oferta formal de la competencia.
- ✓ **Pide el programa de bienvenida por su nombre.** Los ejecutivos suelen tener mejores condiciones para captación que las publicadas en el sitio web.
- ✓ **Negocia apertura, tasa y seguros como un solo paquete.** No aceptes cada condición por separado: negocia el costo total.
- ✓ **Aprovecha el timing.** Refinancia cuando el banco tenga campañas activas de captación de cartera (suele ser a inicio o fin de trimestre).

Errores comunes

- ✓ **Firmar con el primer banco** que te ofrece algo mejor sin comparar más opciones.
- ✓ **No comparar el CAT o la TAE**, que refleja el costo total real y no solo la tasa nominal.

CONSEJO

Pide siempre la simulación por escrito, con el CAT/TAE, antes de firmar. Es tu principal herramienta de comparación entre ofertas.

Preguntas frecuentes

P. ¿Cuántas veces puedo refinanciar mi hipoteca?

R. No hay un límite legal. Puedes refinanciar cuantas veces te convenga, siempre que califiques con la institución y que el ahorro justifique los nuevos gastos de trámite.

P. ¿Afecta mi historial crediticio refinanciar?

R. La solicitud implica una consulta a tu buró de crédito, que puede generar un impacto leve y temporal. A mediano plazo, pagar puntualmente un crédito con mejores condiciones suele beneficiar tu historial.

P. ¿Puedo refinanciar si estoy en buró de crédito?

R. Es más difícil, pero no imposible. Si tus atrasos son antiguos y estás al corriente con tu hipoteca actual, algunas instituciones pueden aprobarte, aunque probablemente con una tasa menos favorable.

P. ¿Es lo mismo refinanciar que consolidar deudas?

R. No. Refinanciar sustituye tu hipoteca actual por una nueva, buscando mejores condiciones sobre el mismo saldo. Consolidar deudas implica pedir un monto mayor —usando tu vivienda como garantía— para liquidar deudas más caras, como tarjetas de crédito.

Preguntas frecuentes

P. ¿Cuánto tarda el proceso de refinanciamiento?

R. En México suele tomar de 3 a 6 semanas, incluyendo avalúo y escrituración. En España, la subrogación tiende a ser más rápida —de 4 a 8 semanas—, dependiendo del Registro de la Propiedad.

P. ¿Puedo refinanciar mi crédito INFONAVIT?

R. No de forma directa, ya que INFONAVIT no ofrece un producto de refinanciamiento entre bancos. Sin embargo, sí puedes "portar" tu crédito mediante esquemas de segundo crédito (Cofinavit), que combinan tu crédito INFONAVIT con uno bancario y en la práctica pueden mejorar tus condiciones.

P. ¿Qué documentos me van a pedir?

R. Identificación oficial, comprobante de ingresos, estados de cuenta recientes, escritura de la propiedad, estado de cuenta de tu crédito actual (saldo insoluto), avalúo y comprobante de domicilio. En España se suma la nota simple del Registro de la Propiedad.

P. ¿Qué pasa si el nuevo banco me niega el refinanciamiento?

R. Tu crédito actual sigue vigente sin cambios. Puedes intentarlo con otra institución o mejorar tu perfil crediticio antes de volver a solicitar. Ten en cuenta que gastos ya pagados, como el avalúo, normalmente no son reembolsables.

Glosario hipotecario

Capital insoluto

Saldo pendiente de pago de tu crédito, base para calcular intereses.

CAT

Costo Anual Total (México): costo total del crédito en un solo porcentaje.

TAE

Tasa Anual Equivalente (España): equivalente al CAT mexicano.

TIN

Tipo de Interés Nominal: la tasa "pura" antes de comisiones y gastos.

Subrogación

Cambio del banco acreedor de una hipoteca conservando la escritura (España).

Novación

Modificación de las condiciones de un crédito con el mismo banco.

Spread

Diferencial que se suma a un índice de referencia para fijar la tasa variable.

Euribor

Índice de referencia interbancario europeo para hipotecas variables y mixtas.

Cobertura

Instrumento que limita el impacto de subidas del índice de referencia.

Seguro de vida vinculado

Póliza exigida por el banco, a veces negociable tras la subrogación.

Aval

Persona o entidad que garantiza el pago del crédito si el titular no puede hacerlo.

Hipoteca puente

Crédito temporal para comprar una vivienda antes de vender la actual.

CALCULA TU NUEVA MENSUALIDAD

calculadoras.lat/finanzas/calculadora-hipotecas

Simula tu cuota, tabla de amortización y el impacto real de cambiar de tasa, en segundos y sin registro.



Más de 58 calculadoras gratis para Hispanoamérica.

Última actualización: junio 2026.

Aviso legal: documento informativo y educativo. No sustituye la asesoría de un profesional financiero, fiscal o legal. Las tasas, comisiones y programas bancarios mostrados son de referencia y cambian con frecuencia; confirma siempre las condiciones vigentes con cada institución antes de decidir. Fuentes: Banxico (banxico.org.mx), CONDUSEF, portal INFONAVIT, Banco de España (bde.es) y Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.