80% de financiación sin avalista o esperar para aumentar la entrada: ¿qué te conviene más?

Dos caminos para acceder a tu vivienda

Comprar una casa es una decisión que implica sopesar varias opciones. Una de las más habituales es decidir entre financiar el 80% del valor de la vivienda sin necesidad de un avalista, o bien esperar a reunir un ahorro mayor para aumentar la entrada y reducir la hipoteca. Ambas vías tienen ventajas e inconvenientes, y la elección depende de tu situación financiera, del mercado inmobiliario en el que te muevas y de tus planes a medio plazo. En este artículo analizamos las claves de cada opción para que puedas tomar una decisión informada.

Cuando hablamos de financiación sin avalista, nos referimos a la posibilidad de obtener una hipoteca que cubra hasta el 80% del precio de la vivienda sin que necesites que otra persona (familiar, amigo) firme como garante. Esto es especialmente relevante en zonas como San Javier y el Mar Menor, donde la demanda de vivienda habitual y segunda residencia es alta. La alternativa es esperar: ahorrar durante más tiempo para poder aportar una entrada mayor (por ejemplo, del 30% o 40%) y así reducir la cantidad que pides prestada, lo que puede mejorar las condiciones de la hipoteca.

¿Qué implica financiar el 80% sin avalista?

Optar por una hipoteca al 80% sin avalista significa que el banco asume un riesgo mayor, ya que presta una parte elevada del valor de la casa sin un respaldo adicional. Por eso, las entidades suelen ser más exigentes con los ingresos, la estabilidad laboral y el perfil del solicitante. Normalmente, este tipo de financiación está pensada para personas con una relación laboral estable, un historial crediticio limpio y una capacidad de ahorro que demuestre que pueden hacer frente a las cuotas.

La ventaja principal es que no tienes que esperar: puedes comprar la vivienda en el momento en que encuentres la oportunidad, sin depender de un avalista. Esto es útil si el mercado está subiendo de precio o si encuentras una casa que se ajusta perfectamente a tus necesidades. Además, evitas la incomodidad de tener que pedir a un familiar que avale la operación, lo que puede generar tensiones o compromisos a largo plazo.



Sin embargo, hay que tener en cuenta que, al solicitar el 80% de financiación, la cuota mensual será más alta que si hubieras puesto una entrada mayor. También es probable que el banco aplique un tipo de interés ligeramente superior, al considerar mayor el riesgo. Por tanto, debes asegurarte de que tus ingresos mensuales permiten afrontar esa cuota sin descuidar otros gastos imprevistos.

Esperar para aumentar la entrada: ¿cuándo merece la pena?

La otra opción es ser paciente y dedicar un tiempo a ahorrar más dinero para la entrada. En lugar de pedir el 80% del valor de la vivienda, podrías aspirar a financiar solo el 60% o el 70%. Esto reduce el capital que necesitas prestado y, por tanto, las cuotas mensuales y los intereses totales. Además, al ser un préstamo más pequeño, el banco puede ofrecerte mejores condiciones, como un tipo de interés más bajo o menos comisiones.

Esta vía es especialmente atractiva si tienes ingresos estables pero no muy altos, o si prefieres no asumir un esfuerzo financiero elevado cada mes. También puede ser la opción adecuada si el mercado inmobiliario en tu zona está estable o a la baja, porque no hay prisa por comprar antes de que suban los precios. En el contexto de San Javier y el Mar Menor, donde la oferta

de segunda residencia puede ser amplia, esperar puede permitirte encontrar una propiedad que realmente encaje con tus planes.

El principal inconveniente es que el tiempo juega en tu contra si los precios de la vivienda suben: lo que ahorres para la entrada podría no compensar el incremento del precio de la casa. Además, durante el periodo de ahorro sigues pagando alquiler (si no vives en propiedad), lo que retrasa la creación de patrimonio.

Factores clave para decidir

No hay una respuesta única, pero puedes valorar varios aspectos para inclinar la balanza:

- **Estabilidad de ingresos:** si tienes un empleo fijo y una previsión de ingresos creciente, financiar el 80% puede ser viable. Si tus ingresos son variables o esperas cambios, quizás sea mejor reducir el riesgo con una entrada mayor.
- **Plazo de ahorro:** calcula cuánto tiempo necesitas para reunir la entrada adicional. Si son solo unos meses, puede merecer la pena esperar. Si son años, valora si el mercado te lo permite.
- **Tipo de vivienda:** para una vivienda habitual, la necesidad de estabilidad puede hacer preferible una cuota más baja. Para una segunda residencia, puedes asumir más riesgo si la usas esporádicamente.
- **Condiciones del mercado:** en una zona con demanda alta como el Mar Menor, esperar puede significar perder oportunidades. En cambio, en un mercado más calmado, la paciencia da sus frutos.

El papel de la intermediación hipotecaria

En este proceso, contar con un servicio de intermediación y asesoramiento puede marcar la diferencia. Un asesor hipotecario analiza tu perfil financiero, estudia las ofertas de varias entidades y te ayuda a elegir la opción que mejor se ajusta a tu situación. En el caso de la financiación sin avalista, un buen asesor puede identificar qué bancos están más abiertos a este tipo de operaciones y qué requisitos piden realmente. Así evitas perder tiempo con entidades que no encajan con tu perfil. En San Javier y el Mar Menor, servicios como los que ofrece Tu Casa Empieza Aquí están orientados a facilitar este tipo de decisiones, ayudándote a comparar opciones sin compromiso.



Recuerda que la decisión final es tuya, pero tener información clara y un acompañamiento profesional puede ahorrarte disgustos. Si te inclinas por financiar el 80% sin avalista, asegúrate de que tu capacidad de endeudamiento lo permite. Si prefieres esperar, establece un plan de ahorro realista y revisa periódicamente el mercado para no perder el momento adecuado.

Errores comunes al elegir

Uno de los fallos más frecuentes es subestimar los gastos asociados a la compra: impuestos, notaría, registro, tasación y posibles reformas. Si pides el 80% de financiación, esos gastos adicionales (que suponen entre un 10% y un 15% del precio) los tienes que pagar con ahorros propios. No incluirlos en el cálculo puede dejarte sin margen.

Otro error es pensar que esperar siempre es mejor. Si el mercado sube un 5% anual, esperar dos años para ahorrar un 10% extra puede no ser rentable. Por eso, es importante hacer números con datos reales de la zona. En lugares como San Javier, donde el turismo y la demanda de segunda residencia mantienen los precios estables o al alza, la decisión debe tomarse con información actualizada.

También conviene no fiarse solo del tipo de interés nominal. Una hipoteca al 80% puede tener un interés más alto, pero si te permite comprar antes y empezar a generar patrimonio, puede ser mejor que esperar y pagar alquiler. El coste total de la operación (intereses + comisiones + plazo) es lo que realmente importa.

¿Y si ninguna opción es clara?

Si después de analizar las dos vías aún tienes dudas, lo más sensato es buscar asesoramiento personalizado. Un profesional del sector hipotecario puede simularte diferentes escenarios con tus cifras reales: ingresos, ahorros, gastos mensuales y precio de la vivienda deseada. Así verás el impacto de cada opción en tu economía a corto y largo plazo.



En el entorno de la intermediación hipotecaria, servicios como los de Tu Casa Empieza Aquí están diseñados para darte esa claridad. Te ayudan a entender qué condiciones puedes conseguir sin avalista y cuánto tiempo necesitarías para aumentar la entrada si decides esperar. No se trata de una receta mágica, sino de un análisis a medida que te permite tomar la decisión con seguridad.

Al final, la elección entre financiar el 80% sin avalista o esperar para aumentar la entrada es personal. Depende de tu tolerancia al riesgo, tu situación laboral y familiar, y tus planes de futuro. Lo importante es que no te dejes llevar por la presión del momento ni por el miedo a perder una oportunidad. Con información y apoyo, puedes encontrar el camino que mejor se adapte a ti.

Tu Casa Empieza Aquí en redes sociales Facebook Instagram