¿Qué porcentaje del precio de la vivienda cubre una hipoteca?

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que se toman en la vida. Una de las primeras preguntas que surge es qué parte del precio total se puede financiar con un préstamo hipotecario. La respuesta directa es que, por lo general, una entidad bancaria presta hasta el 80% del valor de tasación o del precio de compra, el menor de los dos. Sin embargo, este porcentaje puede variar según el perfil del solicitante, el tipo de vivienda y las condiciones del mercado.

Para entenderlo bien, conviene distinguir entre el porcentaje que financia el banco y lo que el comprador debe aportar de su bolsillo. La diferencia entre el precio de la vivienda y la cantidad que presta la entidad es la entrada, que debe salir del ahorro previo del comprador. A esto se suman los gastos de compra, que incluyen impuestos, notaría, registro y gestoría, y que pueden representar entre un 10% y un 12% adicional sobre el precio. Por tanto, aunque el banco financie el 80%, el comprador necesita tener disponible entre un 30% y un 35% del precio total para cubrir la entrada y los gastos.

¿De qué depende el porcentaje que financia el banco?

El porcentaje máximo que concede una entidad no es fijo. Depende de varios factores que el banco evalúa para decidir el riesgo. El principal es el perfil financiero del solicitante: la estabilidad de su nómina, la antigüedad de su contrato laboral y su nivel de endeudamiento actual. Una persona con ingresos estables, un contrato indefinido y pocas deudas previas tiene más posibilidades de obtener el 80% que alguien con ingresos variables o un contrato temporal.

Otro factor clave es la tasación del inmueble. El banco ordena una tasación independiente para determinar el valor real de la vivienda. El préstamo se calcula sobre el menor entre el precio de compra y ese valor de tasación. Si la vivienda se vende por 200.000 euros pero la tasación la valora en 190.000, el 80% se aplica sobre 190.000, no sobre el precio de venta. Esto obliga al comprador a aportar más dinero de entrada.

View the location on Google Maps

El tipo de vivienda también influye. Para una vivienda habitual, el banco suele financiar hasta el 80%. Pero si se trata de una segunda residencia, un local comercial o una vivienda de protección oficial, el porcentaje baja, a menudo al 60% o 70%. Además, si el comprador ya tiene otras hipotecas, el banco considera su capacidad de pago global y puede reducir el porcentaje.

¿Se puede obtener más del 80%?

En algunos casos sí, pero no es lo habitual. Algunas entidades ofrecen financiación del 90% o incluso del 100% para ciertos perfiles muy sólidos o para viviendas nuevas de promociones concretas. Sin embargo, esto suele implicar condiciones más duras: un tipo de interés más alto, la contratación de productos vinculados (seguros, planes de pensiones) o un plazo más largo. El comprador debe evaluar si el coste extra merece la pena o si es mejor esperar a tener un ahorro mayor.

También existen ayudas públicas para la compra de primera vivienda, como el aval del Estado para jóvenes o familias numerosas, que cubren parte de la entrada. Estas ayudas permiten acceder a una hipoteca con un porcentaje de financiación superior al 80% sin necesidad de tener tanto ahorro previo. Pero cada comunidad autónoma tiene sus propios requisitos, y conviene informarse bien antes de firmar nada.

La importancia del ahorro previo y los gastos de compra

Muchos compradores se centran solo en la entrada y olvidan los gastos de compra. Estos gastos incluyen el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) o el IVA, según si la vivienda es de segunda mano o nueva, además de los honorarios de notaría, registro de la propiedad y gestoría. En total, pueden suponer entre un 10% y un 12% del precio de la vivienda. Por eso, aunque el banco financie el 80%, el comprador necesita tener disponible entre un 30% y un 35% del precio total en el momento de la compra.

Por ejemplo, para una vivienda de 200.000 euros, con una hipoteca del 80% (160.000 euros), el comprador debe aportar 40.000 euros de entrada más unos 20.000-24.000 euros de gastos. En total, necesita entre 60.000 y 64.000 euros líquidos. Si no dispone de esa cantidad, tendrá que buscar una financiación menor o recurrir a ayudas externas.

Una forma de reducir la carga es negociar con el vendedor que asuma parte de los gastos, aunque no es lo más frecuente. Otra opción es pedir una hipoteca con un porcentaje mayor, pero eso encarece el préstamo. Lo más sensato es planificar el ahorro con antelación y tener claro cuánto se necesita realmente.

¿Cómo afecta el endeudamiento al porcentaje que concede el banco?

El banco analiza la relación entre los ingresos mensuales del solicitante y la cuota de la hipoteca. Lo normal es que la cuota no supere el 30-35% de los ingresos netos mensuales. Si el solicitante ya tiene otras deudas (coche, préstamos personales, tarjetas), el banco suma todas las cuotas y comprueba que el total no exceda ese límite. Un nivel de endeudamiento elevado reduce el porcentaje máximo que el banco está dispuesto a prestar, o incluso puede llevar a la denegación del préstamo.

Por eso, antes de solicitar una hipoteca, conviene reducir al máximo las deudas pendientes. Pagar un préstamo de coche o cancelar tarjetas de crédito mejora el perfil y puede permitir acceder a un porcentaje mayor de financiación. También ayuda tener un contrato laboral estable y una nómina que demuestre ingresos regulares.

El banco también valora la estabilidad laboral. Un trabajador autónomo con ingresos variables suele tener más dificultades para obtener el 80% que un asalariado con contrato indefinido. En esos casos, el banco puede exigir un mayor porcentaje de entrada o un aval adicional.

La preaprobación y la tasación: dos pasos clave

Antes de buscar vivienda, es muy recomendable obtener una preaprobación hipotecaria. Este documento, que emite el banco tras analizar el perfil financiero, indica el importe máximo que estaría dispuesto a prestar y en qué condiciones. No es una oferta vinculante, pero da una idea clara del presupuesto disponible y evita perder tiempo con viviendas que están fuera de alcance.

Una vez elegida la vivienda, el siguiente paso es la tasación. El banco encarga a un tasador homologado que valore el inmueble. El resultado de la tasación es crucial, porque sobre él se calcula el porcentaje de financiación. Si la tasación es inferior al precio de compra, el comprador debe aportar más dinero. Por eso, algunos compradores negocian el precio de compra a la baja si la tasación sale baja, o buscan otra vivienda.

Para una hipoteca primera vivienda, el banco suele financiar hasta el 80% del menor entre precio de compra y tasación. Este es el caso más común, y es importante tenerlo claro desde el principio. Si el comprador no dispone del 20% de entrada más los gastos, tendrá que buscar alternativas como el aval público o una hipoteca con mayor porcentaje, aunque con peores condiciones.

En resumen, el porcentaje que cubre una hipoteca varía según el perfil del comprador, el tipo de vivienda y las condiciones del mercado. Lo habitual es que el banco preste hasta el 80% del valor de tasación o del precio de compra, el que sea menor. El comprador debe aportar el 20% restante como entrada, más los gastos de compra, que pueden sumar otro 10-12%. Por tanto, es fundamental planificar el ahorro previo y conocer el propio perfil financiero antes de iniciar la búsqueda.

Para una hipoteca primera vivienda, la recomendación es acudir a un asesor hipotecario que analice las ofertas de varias entidades y ayude a negociar las mejores condiciones. Un profesional puede orientar sobre qué porcentaje es realista según el perfil y cómo optimizar la solicitud. En Sabadell, una opción local es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, en Carrer de

Folch i Torres, 14, 08205 Sabadell, Barcelona, teléfono 936942578, que puede ayudar a resolver dudas y comparar opciones.