¿Puedo optar a una hipoteca si mis ingresos son variables?

La respuesta directa: sí, es posible, pero la documentación es clave

Cuando los ingresos no llegan cada mes con la misma cifra, muchas personas piensan que pedir una hipoteca se vuelve casi imposible. La realidad es que sí se puede conseguir financiación, aunque el proceso exige una preparación más cuidadosa. Los bancos quieren ver estabilidad, no necesariamente un salario fijo idéntico cada mes. Lo que realmente cuenta es la capacidad de demostrar con papeles que, a lo largo del tiempo, los ingresos son suficientes y predecibles.

Para un funcionario, la situación es distinta: su nómina es estable y previsible, lo que simplifica la tramitación. Pero quien trabaja por cuenta propia, tiene comisiones, cobra por proyectos o recibe ingresos irregulares necesita aportar una documentación más amplia y detallada. La clave está en saber qué documentos presentar y cómo organizarlos para que la entidad vea un perfil fiable.

Qué documentos piden los bancos para ingresos variables

Las entidades financieras no se fían solo de lo que dice el solicitante. Exigen pruebas objetivas. Para ingresos variables, la lista suele incluir:

- Declaraciones de la renta de los últimos dos o tres años (modelo 100 en España).
- Certificados de ingresos emitidos por la empresa o el cliente principal.
- Extractos bancarios de los últimos seis a doce meses que muestren los cobros periódicos.
- Contratos o facturas que acrediten la relación laboral o profesional.
- En caso de autónomos, el libro de ingresos y gastos o las declaraciones trimestrales de IVA e IRPF.

Cuanto más larga sea la serie histórica, mejor. Un solo año con ingresos altos no convence; dos o tres años consecutivos con cifras similares sí generan confianza. Los bancos calculan la media de los últimos años y aplican un porcentaje de descuento por la posible volatilidad futura.

Cómo mejorar la percepción de estabilidad

No basta con entregar papeles. La forma en que se presentan también importa. Agrupar los documentos por año, ordenarlos cronológicamente y añadir una breve nota explicativa ayuda a

que el analista los entienda rápido. También conviene separar los ingresos recurrentes de los extraordinarios: un premio, una herencia o una venta puntual no deben mezclarse con los ingresos regulares.

Otro punto importante es evitar movimientos bancarios erráticos. Si en la cuenta corriente aparecen retiradas de efectivo grandes o ingresos de origen poco claro, el banco puede pedir aclaraciones. Mantener una cuenta ordenada, con todos los cobros y pagos documentados, refuerza la imagen de solvencia.

El papel de la antigüedad en la actividad

Llevar varios años ejerciendo la misma profesión o actividad es un factor muy valorado. Un autónomo con cinco años de facturación estable tiene más posibilidades que alguien que acaba de empezar. Lo mismo ocurre con los trabajadores por cuenta ajena que cambian de sector con frecuencia. La antigüedad demuestra que los ingresos, aunque variables, se mantienen en el tiempo.

Para quienes tienen una trayectoria más corta, una opción es buscar un avalista o sumar un segundo titular con ingresos fijos. Eso reduce el riesgo que percibe la entidad y puede facilitar la aprobación.

Ingresos variables y capacidad de endeudamiento

Los bancos aplican un criterio de prudencia. No toman el último mes de ingresos altos como referencia, sino que calculan una media ponderada. Normalmente, sobre esa media aplican un coeficiente reductor, entre el 10% y el 30%, según el perfil. Luego, la cuota mensual de la hipoteca no debe superar el 30-35% de esa cifra ajustada.

Por ejemplo, si la media de ingresos netos de los últimos tres años es de 3.000 euros mensuales, el banco podría considerar solo 2.400 euros como base. Sobre esa cantidad, la cuota máxima sería de unos 840 euros al mes. Esto obliga a ajustar las expectativas: quizá no se pueda pedir el mismo importe que con una nómina fija del mismo valor nominal.



La importancia de un buen asesoramiento

Cada entidad tiene sus propios criterios y ponderaciones. Lo que una rechaza, otra puede aceptarlo. Por eso, contar con un intermediario que conozca el mercado y sepa qué banco es más flexible con ingresos variables marca la diferencia. Un servicio como ValteKa, que analiza el perfil del solicitante y busca la entidad más adecuada, resulta especialmente útil cuando la documentación no es la estándar.

El asesor no solo ayuda a preparar la documentación, sino que también explica al banco la naturaleza de los ingresos. Por ejemplo, un comercial que cobra comisiones puede demostrar que sus picos y valles siguen un patrón estacional previsible. O un arquitecto que factura por proyectos puede presentar los contratos firmados y los plazos de cobro estimados.

Errores comunes al presentar documentación variable

Uno de los fallos más frecuentes es entregar solo la declaración de la renta del último año. Aunque sea el documento más importante, el banco quiere ver la evolución. También es un error no justificar los meses de menores ingresos. Si un mes la facturación fue baja, conviene explicar por qué (vacaciones, periodo de inactividad estacional, etc.) y mostrar que al año siguiente se recuperó.

Otro error es mezclar ingresos personales con los de la empresa cuando se es autónomo. La cuenta bancaria debe reflejar los cobros personales, no los movimientos del negocio. Si se usa la misma cuenta para todo, el banco puede tener dificultades para separar los ingresos personales de los gastos profesionales.

¿Qué hacer si el banco dice que no?

Una negativa no es el final. Se puede pedir al banco una explicación detallada de por qué no se aprobó la operación. A veces el problema no son los ingresos, sino el nivel de endeudamiento previo o la falta de ahorro para la entrada. También se puede probar con otra entidad que tenga productos específicos para trabajadores con ingresos variables. En este punto, contar con un intermediario como ValteKa ahorra tiempo y evita presentar la misma documentación una y otra vez sin éxito.

Otra alternativa es esperar unos meses y volver a solicitar la hipoteca con una documentación más completa. Si se han acumulado doce meses más de ingresos, la serie histórica será más larga y la media más representativa.

La ventaja de los funcionarios frente a los ingresos variables

Para un funcionario, la hipoteca es más sencilla porque su nómina es fija y segura. Pero incluso ellos pueden beneficiarse de entender cómo funciona la evaluación de ingresos variables si, por ejemplo, tienen complementos por productividad o guardias que fluctúan. En esos casos, la documentación que acredite la regularidad de esos complementos ayuda a que el banco los considere como parte de la capacidad de pago.

En cualquier caso, la clave está en la preparación. Reunir los documentos adecuados, ordenarlos y presentarlos de forma clara es la mitad del camino. La otra mitad es elegir la entidad que mejor se adapte al perfil. Con paciencia y buena información, los ingresos variables no tienen por qué ser un obstáculo insalvable para conseguir una hipoteca.

ValteKa en redes sociales Facebook Instagram