Factores clave que revisa una entidad antes de aprobar una hipoteca

Solicitar una hipoteca es un paso importante en la financiación de vivienda. Para la mayoría de las personas, representa el compromiso financiero más grande de su vida. Por eso, las entidades financieras analizan con detalle la capacidad de cada solicitante para devolver el préstamo. Conocer estos factores ayuda a preparar la documentación y a entender qué aspectos mejorar antes de presentar la solicitud.

¿Qué mira el banco? Los pilares de la aprobación

Cuando una entidad recibe una solicitud de hipoteca, lo primero que evalúa es el riesgo de impago. Para ello, se fija en tres grandes bloques: la solvencia del solicitante, la estabilidad de sus ingresos y el valor de la vivienda que se va a comprar. Cada uno de estos elementos tiene un peso específico en la decisión final.

La capacidad de pago: ingresos y cuota mensual

El banco quiere asegurarse de que el solicitante puede asumir la cuota mensual sin poner en riesgo su economía. Por norma general, la cuota no debe superar el 30-35 % de los ingresos netos mensuales. Este porcentaje incluye tanto la hipoteca como otros préstamos o tarjetas de crédito. Para calcularlo, la entidad revisa las nóminas de los últimos meses, las declaraciones de la renta y, en el caso de autónomos, los extractos bancarios y las cuentas anuales.

Además, se tiene en cuenta el nivel de endeudamiento previo. Si el solicitante ya tiene otros créditos, el banco suma todas las cuotas y verifica que el total no supere el límite establecido. Una buena regla es mantener los gastos fijos por debajo del 40 % de los ingresos, aunque cada entidad aplica sus propios criterios.

View the location on Google Maps

Estabilidad laboral y profesional

La continuidad de los ingresos es otro factor determinante. Los bancos prefieren solicitantes con contratos indefinidos o con una trayectoria laboral sólida. Para los asalariados, se suele pedir al menos un año de antigüedad en el puesto, y a veces se valora el sector en el que trabajan. Los autónomos deben demostrar una facturación regular durante los últimos dos o tres años, y presentar las declaraciones de IRPF y los pagos fraccionados de IVA.

La edad también influye: cuanto más joven sea el solicitante, más años tiene por delante para devolver el préstamo. La mayoría de las hipotecas se conceden con plazos que terminan antes de que el cliente cumpla 75 años, aunque algunas entidades amplían este límite hasta los 80.

El ahorro previo y la entrada

Para comprar una vivienda, el banco exige que el solicitante aporte una parte del precio con sus propios ahorros. En España, lo habitual es que la hipoteca cubra hasta el 80 % del valor de tasación o del precio de compra (el menor de los dos). El 20 % restante debe pagarlo el comprador con fondos propios, más el 10 % adicional para gastos de compraventa (impuestos, notaría, registro). Por tanto, disponer de al menos un 30 % del precio total en ahorros es clave.

La entidad revisa los extractos bancarios para comprobar la procedencia de ese dinero: si viene de nóminas, de ahorros acumulados o de una donación. Los ingresos repentinos o las transferencias de terceros sin justificar pueden levantar sospechas y retrasar la aprobación.

La tasación de la vivienda

El banco encarga una tasación independiente para conocer el valor real del inmueble. Este informe valora la superficie, el estado de conservación, la ubicación y las características del edificio. Si la tasación resulta inferior al precio de compra, el banco solo presta hasta el 80 % del valor tasado, y el comprador debe cubrir la diferencia con más ahorros.

Además, el tasador verifica que la vivienda no tenga cargas (embargos, hipotecas previas) o defectos estructurales graves. Una tasación desfavorable puede detener la operación o forzar una renegociación del precio.

Documentación necesaria y plazos

Presentar una solicitud completa acelera el proceso. La entidad suele pedir:

- DNI o NIE del titular y, en su caso, del cónyuge.
- Últimas nóminas (tres o seis meses) y últimas declaraciones de la renta.
- Vida laboral actualizada.
- Escritura de arras o contrato de compraventa.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de la vivienda.

Además, si el solicitante tiene otros ingresos (alquileres, pensiones, inversiones), debe acreditarlos con los correspondientes documentos. La falta de cualquier documento puede retrasar la aprobación semanas.

¿Qué ocurre si no se cumplen todos los requisitos?

No todos los solicitantes encajan en el perfil ideal. En esos casos, el banco puede ofrecer condiciones diferentes: un plazo más corto, un tipo de interés más alto, o exigir un aval o un seguro de protección de pagos. También puede denegar la hipoteca directamente. Ante una negativa, conviene revisar qué aspectos fallan y buscar asesoramiento para mejorar la solvencia antes de volver a intentarlo.

Una opción es acudir a un intermediario hipotecario que conozca el mercado y pueda orientar al solicitante hacia entidades con criterios más flexibles. En Valencia, una de las opciones locales es ValteKa. Estos profesionales analizan el perfil del cliente, preparan la documentación y negocian con varias entidades para encontrar la mejor oferta.

Errores comunes que pueden bloquear la aprobación

Algunos errores son frecuentes y fáciles de evitar:

- Solicitar la hipoteca justo después de un cambio de trabajo o de un periodo de desempleo.
- No revisar el historial crediticio: tener algún impago o deuda en el fichero de morosos (ASNEF, RAI) puede ser un bloqueo inmediato.
- Mentir sobre los ingresos o la situación laboral. Las entidades verifican los datos y cualquier falsedad puede provocar la denegación e incluso problemas legales.
- No tener claro el presupuesto total: olvidar gastos de notaría, registro, impuestos y comunidad puede hacer que el ahorro disponible sea insuficiente.

Es recomendable esperar a tener una situación estable antes de lanzarse a la compra. Un error evitable a tiempo ahorra disgustos y plazos perdidos.

El proceso de aprobación paso a paso

Una vez presentada la solicitud, la entidad realiza un estudio de viabilidad. Este proceso puede durar entre una y cuatro semanas. Durante ese tiempo, el banco puede pedir documentación adicional o aclaraciones. Si todo encaja, emite una oferta vinculante que el cliente puede aceptar o rechazar. A partir de ahí, se firma la escritura ante notario y se inscribe la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

La transparencia en cada fase es fundamental. Preguntar todas las dudas y leer la letra pequeña evita sorpresas. Un buen asesoramiento marca la diferencia, especialmente para quienes se enfrentan por primera vez a la financiación de vivienda. Para consultar opciones y

recibir orientación personalizada, puede contactarse con ValteKa, en C/ de Calvo Acacio, 8, Jesús, 46017 València, o llamando al 960730415.