Cómo ordenar tu situación financiera antes de solicitar un crédito hipotecario

Solicitar un préstamo para la compra de una vivienda es un paso importante que requiere preparación. Las entidades bancarias evalúan con detalle la capacidad de pago, el historial crediticio y la estabilidad laboral del solicitante. Tener claro tu perfil financiero antes de iniciar el proceso puede ahorrarte tiempo, disgustos y rechazos inesperados.

Revisa tus ingresos y tu situación laboral

El primer paso es reunir la documentación que acredite tus ingresos. Los bancos quieren ver nóminas recientes, contratos laborales y, si eres autónomo, tus declaraciones de IRPF y pagos de IVA. La antigüedad en el empleo y el tipo de contrato pesan mucho: un contrato indefinido da más confianza que uno temporal o por obra. Si tienes ingresos variables, como comisiones o bonus, prepara los últimos dos o tres años para demostrar una media fiable.

También conviene revisar tu nivel de endeudamiento actual. Calcula cuánto destinas cada mes al pago de deudas (tarjetas, préstamos personales, créditos al consumo). Un ratio elevado puede hacer que el banco considere que no tienes margen para asumir una cuota hipotecaria. Reducir deudas pequeñas antes de la solicitud mejora tu perfil.

Organiza tu ahorro previo y los gastos de compra

Para acceder a una hipoteca, necesitas una entrada que cubra al menos el 20% del valor de tasación de la vivienda, más los gastos de compra (impuestos, notaría, registro, gestoría). Estos gastos suponen entre un 10% y un 12% adicional sobre el precio. Por tanto, el ahorro previo debe ser suficiente para ambas partidas.

View the location on Google Maps

Reúne extractos bancarios que acrediten ese ahorro. Los bancos valoran que los fondos estén depositados durante varios meses y que no provengan de préstamos o donaciones no justificadas. Si tienes un plan de ahorro sistemático, muéstralo: demuestra disciplina financiera.

Analiza tu historial crediticio

Antes de pedir financiación, solicita tu informe de morosidad (ASNEF, RAI o ficheros de solvencia). Si apareces listado por algún impago, aunque sea antiguo, el banco lo verá. Si encuentras errores, subsánalos con la entidad correspondiente antes de la solicitud. Un historial limpio es un punto a favor.

Además, revisa el saldo medio de tus cuentas. Un saldo bajo constante o descubiertos frecuentes pueden interpretarse como mala gestión. Mantener una estabilidad en los movimientos ayuda a transmitir solvencia.

Calcula tu capacidad de endeudamiento

Los bancos suelen limitar la cuota hipotecaria al 30-35% de tus ingresos netos mensuales. Haz una estimación realista: suma todos los gastos fijos (alquiler actual, suministros, seguros) y descuéntalos de tus ingresos. Si la cuota estimada supera ese porcentaje, tendrás que ajustar el precio de la vivienda o buscar una hipoteca con mejores condiciones.

También es útil hacer una simulación de la financiación para comprar vivienda con diferentes plazos y tipos de interés. Así sabrás qué cuota puedes asumir sin poner en riesgo tu economía mensual. Recuerda que una cuota demasiado ajustada puede generar estrés financiero si surgen imprevistos.

Documenta tus bienes y avales

Si dispones de otros inmuebles, vehículos o inversiones, reúne la documentación acreditativa. Estos activos pueden servir como garantía adicional o mejorar tu perfil ante el banco. También es posible contar con un avalista (familiar o amigo) que respalde la operación. Asegúrate de que esa persona también tenga una situación financiera sólida y esté dispuesta a firmar.

La tasación y la preaprobación

El banco encargará una tasación del inmueble para confirmar que su valor de mercado se ajusta al precio de compra. Puedes pedir una tasación previa por tu cuenta para tener una referencia realista. Si el valor de tasación es inferior al precio acordado, la diferencia la tendrás que cubrir con fondos propios.

Una vez tengas toda la documentación ordenada, solicita una preaprobación o un estudio de viabilidad. El banco te dará una estimación de la cantidad máxima que está dispuesto a prestarte y las condiciones aproximadas. Esto te permite negociar con vendedores y buscar la vivienda con un presupuesto claro.

Errores que debes evitar

- Solicitar varias hipotecas a la vez: cada petición genera una consulta en los ficheros de crédito y puede perjudicar tu puntuación.
- Cambiar de trabajo justo antes de la solicitud: la estabilidad laboral es clave; un cambio puede retrasar la aprobación o generar dudas.

- Ocultar deudas o ingresos: la transparencia es fundamental; los bancos cruzan datos y cualquier incongruencia puede llevar al rechazo.

Un asesor hipotecario puede ayudarte a revisar tu perfil, interpretar la documentación y elegir la oferta más adecuada. En Sabadell, una opción local es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell. Antes de iniciar el proceso, merece la pena confirmar con cualquier profesional que elijas los detalles concretos de su servicio, horarios y requisitos.

La **financiación para comprar vivienda** es un proceso que exige preparación y paciencia. Tener tu perfil financiero ordenado desde el principio marca la diferencia entre una tramitación ágil y una llena de obstáculos. Dedica tiempo a cada paso, revisa tu situación con honestidad y, si lo necesitas, busca orientación profesional.

Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, Carrer de Folch i Torres, 14, 08205 Sabadell, Barcelona. Teléfono: 936942578.