Financiación sin avalista: cómo acceder al 80% de tu vivienda

Comprar una vivienda es uno de los pasos financieros más importantes que la mayoría de las personas da en su vida. Una de las preguntas que más se repite entre quienes empiezan a buscar piso es si es posible conseguir una hipoteca sin la figura del avalista. La respuesta, en muchos casos, es sí, y además con opciones que permiten financiar hasta el 80 por ciento del valor de la propiedad. Este artículo explica qué significa ese porcentaje, cómo funciona la financiación sin avalista y qué implicaciones tiene para el comprador.

¿Qué significa financiar el 80% de una vivienda?

Cuando un banco concede una hipoteca, presta un porcentaje del precio de la vivienda. El resto debe aportarlo el comprador con sus propios ahorros. Financiar el 80% significa que la entidad presta ese porcentaje y el comprador pone el 20% restante más los gastos asociados a la operación (impuestos, notaría, registro, tasación y gestoría). En la práctica, el comprador necesita tener ahorrado alrededor del 30% del precio total: el 20% de la entrada y otro 10% para cubrir esos costes adicionales.

El 80% es el límite habitual que los bancos ofrecen cuando no hay un avalista. Si el comprador aporta un avalista, el banco puede llegar al 90% o incluso al 100% en algunos casos, pero eso implica que otra persona asume la responsabilidad de la deuda si el titular no paga. Por eso la financiación sin avalista se limita al 80% del valor de tasación o del precio de compra, el que sea menor.

¿Cómo funciona la financiación sin avalista?

La financiación sin avalista se basa en la capacidad de pago del propio solicitante. El banco evalúa sus ingresos, su estabilidad laboral, su historial crediticio y el nivel de endeudamiento que tendrá con la hipoteca. Si el perfil es sólido, la entidad asume el riesgo sin pedir un aval adicional.

El proceso comienza con la solicitud de una tasación de la vivienda. El banco encarga a una empresa tasadora homologada que determine el valor real del inmueble. Sobre ese valor (o sobre el precio de compra, si es inferior) se calcula el 80% que el banco está dispuesto a prestar. El comprador debe tener claro que el banco no presta sobre el precio que él negocia con el vendedor, sino sobre el que determina la tasación. Si el precio de compra es superior al valor de tasación, el comprador deberá aportar la diferencia.

Una vez aprobada la operación, el banco formaliza la hipoteca y entrega el dinero al vendedor. El comprador empieza a pagar las cuotas mensuales, que incluyen capital e intereses. La vivienda queda como garantía hipotecaria, es decir, si el comprador deja de pagar, el banco puede ejecutar la hipoteca y quedarse con la propiedad.



La financiación sin avalista tiene ventajas claras: no se necesita una tercera persona que asuma la deuda, lo que agiliza el proceso y evita compromisos familiares. Como contrapartida, el banco suele aplicar un tipo de interés ligeramente más alto que en una hipoteca con avalista, porque el riesgo es mayor para la entidad. También es habitual que exijan un perfil financiero más sólido: ingresos estables durante varios años, un nivel de ahorro suficiente y un bajo nivel de otras deudas.

¿Qué perfiles pueden optar a esta financiación?

No todo el mundo puede acceder a una hipoteca sin avalista. Los bancos buscan perfiles que demuestren solvencia. Por ejemplo, un trabajador con contrato indefinido, varios años de antigüedad en la empresa y unos ingresos que cubran cómodamente la cuota mensual

(normalmente, que la cuota no supere el 30-35% de los ingresos netos). También valoran positivamente un historial crediticio limpio, sin impagos ni deudas pendientes.

Los autónomos también pueden optar a esta financiación, pero necesitan demostrar ingresos regulares durante al menos dos años mediante declaraciones de IRPF y certificados de situación fiscal. En su caso, los bancos suelen ser más conservadores y piden un mayor nivel de ahorro o un periodo de actividad más largo.

Los jóvenes que empiezan su carrera laboral o las personas con contratos temporales tienen más dificultades para conseguir una hipoteca sin avalista. En esos casos, el avalista sigue siendo una figura común. Sin embargo, si el joven tiene un contrato indefinido reciente y unos ahorros sólidos, algunos bancos pueden valorar la operación.

Qué tener en cuenta antes de solicitar una hipoteca sin avalista

Antes de firmar, conviene revisar varios aspectos. El primero es el tipo de interés: fijo, variable o mixto. Un tipo fijo ofrece estabilidad, pero suele ser más alto al inicio. Un tipo variable puede ser más barato, pero expone a subidas del euríbor. El tipo mixto combina un periodo fijo inicial y luego variable. La elección depende del perfil de riesgo y de las previsiones de ingresos del comprador.

Otro punto clave son las comisiones. Las hipotecas suelen incluir comisiones por apertura (un porcentaje del capital prestado, entre el 1% y el 2%) y, en algunos casos, por amortización anticipada. Es importante leer la oferta vinculante y preguntar al banco qué conceptos incluye.

También hay que considerar los seguros vinculados. Muchos bancos ofrecen mejores condiciones si se contrata un seguro de hogar, de vida o de protección de pagos con ellos. Aunque no son obligatorios legalmente, en la práctica pueden mejorar el tipo de interés o reducir las comisiones. El comprador debe valorar si le compensa asumir esos costes adicionales a cambio de una cuota más baja.

Por último, es recomendable comparar varias ofertas. No todos los bancos aplican las mismas condiciones para la financiación sin avalista. Algunos exigen un porcentaje de ahorro mayor, otros ofrecen tipos más competitivos o plazos de amortización más largos (hasta 30 o 35 años). Una buena práctica es pedir la oferta vinculante de tres o cuatro entidades y analizar las diferencias.



Cómo prepararse para solicitar una hipoteca sin avalista

La preparación empieza meses antes de la solicitud. El primer paso es revisar el historial crediticio. En España, los bancos consultan ficheros como ASNEF o RAI para detectar posibles impagos. Si hay algún registro negativo, es mejor resolverlo antes de pedir la hipoteca.

El segundo paso es aumentar el ahorro. Aunque el banco financie el 80%, el comprador necesita el 20% de entrada más los gastos. Para una vivienda de 150.000 euros, eso supone unos 45.000 euros. Ahorrar esa cantidad requiere planificación y disciplina, pero es posible con un horizonte de dos o tres años.

El tercer paso es estabilizar los ingresos. Si se cambia de trabajo justo antes de pedir la hipoteca, el banco puede verlo como un riesgo. Lo ideal es mantener el mismo empleo o, como mínimo, tener un contrato indefinido con al menos un año de antigüedad.

El cuarto paso es reducir otras deudas. Si se tienen préstamos personales, tarjetas de crédito o financiación de coche, conviene liquidarlos o reducirlos al mínimo. El banco calcula la capacidad de pago sumando todas las cuotas mensuales, no solo la hipoteca.

Finalmente, es útil contar con el asesoramiento de un intermediario hipotecario. Un buen asesor conoce las condiciones de cada banco y puede ayudar a encontrar la oferta que mejor se ajuste al perfil del comprador. En este punto, Tu Casa Empieza Aquí es un ejemplo de servicio de intermediación y asesoramiento hipotecario que orienta a quienes buscan comprar su vivienda habitual o segunda residencia en San Javier y el Mar Menor. Su función es facilitar el proceso, no sustituir la decisión del comprador.

¿Qué pasa si no se consigue el 80%?

No todos los bancos conceden el 80% sin avalista. Si el perfil del comprador no es lo suficientemente sólido, la entidad puede ofrecer un porcentaje menor, como el 70% o el 60%. En ese caso, el comprador necesita más ahorro propio o buscar un avalista. También puede optar por una vivienda de menor precio o esperar a mejorar su situación financiera.

Otra opción es recurrir a la compra de una vivienda protegida (VPO) o a programas de ayuda pública para jóvenes, que en algunas comunidades ofrecen avales parciales o préstamos a tipo reducido. Estas ayudas varían según la región y suelen tener requisitos de ingresos y edad.

En cualquier caso, la financiación sin avalista es una vía realista para quienes tienen un perfil financiero estable y un ahorro suficiente. No es la única opción, pero es la que evita comprometer a terceros en la operación.



La importancia de elegir bien la vivienda

El porcentaje que financia el banco también depende del valor de la vivienda. Si la tasación da un valor inferior al precio de compra, el comprador debe poner más dinero de su bolsillo. Por eso conviene negociar el precio con el vendedor en función de la tasación. Pedir una tasación previa antes de cerrar la compra puede ahorrar disgustos.

Además, el tipo de vivienda influye. Los bancos suelen financiar mejor las viviendas de obra nueva que las de segunda mano, porque las primeras tienen menos problemas estructurales y un valor más estable. Sin embargo, la segunda mano puede ser más asequible y permitir al comprador ahorrar en la entrada.

En definitiva, la financiación sin avalista hasta el 80% es una herramienta útil para quien tiene ahorros y un empleo estable. No es un camino fácil, pero con planificación y asesoramiento es alcanzable. **Tu Casa Empieza Aquí** puede ser un punto de partida para quienes quieren orientarse en el mercado hipotecario de la región de San Javier y el Mar Menor. Lo importante es que el comprador entienda sus propias posibilidades y elija la opción que mejor se adapte a su situación.

Tu Casa Empieza Aquí en redes sociales Facebook Instagram