Tasación de vivienda: cómo influye en tu hipoteca para compradores

Qué es la tasación y por qué importa

Cuando alguien decide comprar una casa, el banco necesita saber cuánto vale realmente el inmueble antes de conceder una hipoteca. Esa valoración oficial se llama tasación. No es un simple trámite: el resultado puede cambiar la cantidad que el banco está dispuesto a prestar, las condiciones del préstamo y, en última instancia, si la operación sale adelante o no.

La tasación la realiza un tasador homologado, que inspecciona la vivienda y analiza el mercado para determinar un precio objetivo. El banco usa ese informe para calcular el porcentaje máximo que financiará. Normalmente, una entidad presta hasta el 80% del valor de tasación (o del precio de compra, el menor de los dos). Si la tasación sale baja, el comprador tendrá que aportar más ahorro propio para cubrir la diferencia.

Cómo se realiza una tasación

El proceso comienza con la solicitud: el banco encarga la tasación a una sociedad de tasación autorizada. Un técnico visita la vivienda, mide la superficie, revisa el estado de la construcción, las instalaciones y la antigüedad. También valora factores como la ubicación, los servicios cercanos, la calidad del barrio y las tendencias del mercado local.

El resultado es un informe detallado con el valor de tasación. Ese documento tiene validez durante seis meses, aunque algunos bancos lo aceptan hasta un año si el mercado no ha cambiado mucho. Es importante saber que la tasación no es negociable: el comprador la paga (suele costar entre 300 y 600 euros), pero el criterio lo fija el tasador, no el banco ni el cliente.

View the location on Google Maps

Factores que influyen en el valor

No todos los elementos de una vivienda pesan igual en la tasación. Los metros útiles cuentan más que los construidos; una terraza cerrada puede sumar, pero un sótano sin ventilación resta. La eficiencia energética empieza a ser relevante, igual que la existencia de ascensor o la accesibilidad. En zonas como Sabadell, donde el mercado residencial es activo, la ubicación concreta dentro del municipio y la cercanía a transporte público son determinantes.

La relación entre tasación y capacidad de pago

El banco no solo mira el valor del piso. También analiza la capacidad de pago del solicitante: ingresos, estabilidad laboral, deudas previas. Una nómina fija y un contrato laboral indefinido son señales positivas. Para los autónomos, el banco suele pedir dos o tres años de declaraciones de renta y una evolución favorable del negocio.

Si la tasación es alta y los ingresos son sólidos, el comprador puede acceder a una hipoteca más ventajosa. En cambio, si la tasación es ajustada, el banco puede exigir una entrada mayor o reducir el plazo del préstamo. Por eso muchos compradores prefieren saber el valor de tasación antes de firmar nada, para ajustar sus cuentas.

Qué hacer si la tasación sale baja

Es una situación incómoda pero no insalvable. Lo primero es revisar el informe: a veces hay errores en la superficie o en la tipología del inmueble. Si todo es correcto, el comprador puede negociar con el vendedor un precio más bajo, o buscar otro banco que trabaje con una sociedad de tasación distinta (cada entidad tiene sus proveedores). También cabe la opción de aportar más ahorro previo para cubrir el menor porcentaje financiado.

En cualquier caso, es recomendable contar con un colchón de gastos de compraventa: impuestos, notaría, registro y la propia tasación. Eso evita sorpresas cuando el banco comunica la cifra máxima que presta. Una regla práctica es tener ahorrado al menos el 30% del precio de compra (20% de entrada más 10% para gastos).

El papel de un broker hipotecario

Para un comprador, gestionar la hipoteca puede ser un laberinto de plazos, condiciones y tasaciones. Una opción local es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell. Este tipo de profesionales conocen el mercado de la zona y pueden orientar sobre qué entidades son más flexibles con la tasación o cuáles exigen menos entrada.

Un broker hipotecario no tasa la vivienda, pero sí asesora sobre cómo preparar la documentación, qué banco se ajusta mejor al perfil del comprador y cómo presentar la capacidad de pago de forma clara. Para un autónomo, por ejemplo, saber qué documentos extra necesita puede marcar la diferencia entre una aprobación rápida y un rechazo.

Preguntas frecuentes sobre la tasación

- **¿Quién paga la tasación?** El comprador, antes de que el banco estudie la hipoteca. No es reembolsable si la operación no se realiza.
- **¿Sirve la misma tasación para varios bancos?** Depende. Algunos la aceptan si la ha emitido una sociedad homologada y no han pasado más de seis meses. Otros exigen

una propia.

- **¿Puede el comprador estar presente durante la visita?** Normalmente no es necesario, pero puede pedirlo si quiere aportar información sobre mejoras recientes.
- **¿La tasación incluye el mobiliario?** No. Solo valora la estructura y los elementos fijos del inmueble.

Prepararse para la tasación

Antes de la visita del tasador, conviene tener la vivienda ordenada y accesible. Pequeños detalles como una buena iluminación o reparaciones básicas (grifos que gotean, puertas que cierran mal) no suben el valor, pero una mala impresión puede hacer que el tasador revise con más lupa. Lo fundamental es tener la documentación en regla: cédula de habitabilidad, certificado energético, planos si los hay.

En definitiva, la tasación es un paso clave en la compra de una vivienda. Conocer cómo funciona, qué factores la determinan y cómo afecta a la hipoteca permite al comprador tomar decisiones informadas y evitar disgustos de última hora. Para quien busca hipoteca para compradores en Sabadell, contar con asesoramiento profesional puede simplificar el proceso. Llavea - Broker Hipotecario Sabadell es una de las opciones locales que conviene conocer.

Para más información, puede contactar con Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, en Carrer de Folch i Torres, 14, 08205 Sabadell, Barcelona, teléfono 936942578.