¿Puede un autónomo conseguir una hipoteca en Lorca?

Trabajar por cuenta propia no cierra la puerta a la compra de vivienda, pero el proceso para obtener un préstamo hipotecario es diferente al de un asalariado. Las entidades financieras evalúan la solvencia de un autónomo con criterios propios, y conocerlos ayuda a preparar la documentación con antelación y a evitar sorpresas.

¿Qué mira el banco en un autónomo?

Para un trabajador por cuenta propia, la estabilidad de ingresos se mide de otra manera. Donde un empleado presenta nóminas mensuales regulares, el autónomo muestra declaraciones trimestrales de IVA, el IRPF anual y, a menudo, extractos bancarios que reflejan la actividad. El banco busca un historial crediticio limpio y una **ratio de endeudamiento** que no supere el 35-40 % de los ingresos medios anuales.

La clave está en demostrar que los ingresos son sostenibles. Para ello, lo habitual es presentar las dos o tres últimas declaraciones de la renta (IRPF), los modelos 130 o 390 de Hacienda y, en algunos casos, un certificado de situación censal. Cuantos más años de actividad regular se acrediten, mejor valora la entidad la operación.

Documentación específica para autónomos

Además de la documentación personal (DNI, justificante de residencia, vida laboral), el autónomo debe aportar:

View the location on Google Maps

- Declaraciones trimestrales de IVA (modelo 303) del último año, al menos.
- Declaración de la renta (IRPF) de los dos o tres últimos ejercicios.
- Extractos bancarios de la cuenta profesional donde se vean los ingresos y gastos.
- Certificado de estar al corriente de pago con Hacienda y la Seguridad Social.
- En caso de tener una sociedad, las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil.

Con esta información, el banco calcula la capacidad de pago real. Al no existir un **contrato laboral** que garantice ingresos fijos, se pone más peso en la tendencia de los últimos años. Una caída brusca de ingresos en el último ejercicio puede hacer que la entidad pida un mayor porcentaje de entrada o exija un **avalista**.

Diferencias frente a un asalariado

Un autónomo suele enfrentarse a condiciones algo más exigentes. Los bancos aplican, por norma general, un coeficiente de descuento sobre los ingresos declarados (entre el 70 y el 80 %), para cubrir posibles fluctuaciones. Esto significa que, si un autónomo declara 3.000 euros de media al mes, el banco puede considerar solo 2.400 euros como ingreso válido. Como resultado, el importe máximo de la hipoteca puede ser inferior al que obtendría un asalariado con los mismos ingresos brutos.

También es frecuente que se pida un mayor porcentaje de entrada, a veces hasta el 30 % del valor de la vivienda, frente al 20 % habitual. Algunas entidades exigen además un seguro de vida o de hogar vinculado a la hipoteca para mejorar el perfil de riesgo.

Estrategias para mejorar la solicitud hipotecaria

Antes de acudir a una entidad, conviene revisar la documentación y, si es posible, preparar un informe de ingresos que incluya los dos o tres últimos años. Llevar los impuestos al día y mostrar una tendencia creciente o estable suma puntos. También ayuda contar con un **avalista** solvente (familiar o tercero) si los ingresos no alcanzan el umbral que pide el banco.

Otra opción es solicitar una **preaprobación** o estudio previo de financiación. Así se sabe de antemano qué importe máximo se puede pedir y en qué condiciones, sin comprometerse aún. Este paso permite comparar ofertas sin que cada consulta deje huella en el historial crediticio. Una solicitud hipotecaria bien preparada -con todos los documentos en regla y un informe de ingresos claro- agiliza la respuesta del banco y evita denegaciones por falta de información.

El papel de la intermediación hipotecaria

La **intermediación hipotecaria** consiste en asesorar al cliente durante todo el proceso de búsqueda y contratación de un préstamo. Un intermediario conoce los criterios que aplican las distintas entidades y puede orientar al autónomo sobre qué banco se ajusta mejor a su perfil. También ayuda a preparar la documentación y a negociar condiciones, como el tipo de interés, el plazo de amortización o la necesidad de un avalista.

Para un autónomo, contar con este tipo de asesoramiento puede marcar la diferencia. El intermediario sabe qué entidades valoran más la actividad profesional que la antigüedad en el empleo, y cuáles exigen menos requisitos. Además, puede alertar sobre posibles cláusulas que encarezcan el préstamo a largo plazo, como las comisiones de apertura o los seguros obligatorios.

Errores comunes al solicitar una hipoteca siendo autónomo

- Presentar solo las declaraciones del último año, sin demostrar regularidad.
- No tener al día los pagos a Hacienda o a la Seguridad Social.
- Solicitar un importe demasiado alto sin haber calculado la capacidad real de pago.
- Firmar una hipoteca sin leer todas las cláusulas, especialmente las relativas a comisiones y seguros.
- No comparar ofertas de varias entidades antes de decidirse.

Evitar estos errores reduce el riesgo de que la **solicitud hipotecaria** sea rechazada o de que se acepten condiciones poco favorables. Lo recomendable es empezar el proceso con varios meses de antelación y contar con asesoramiento profesional.

¿Qué hacer si el banco rechaza la hipoteca?

Un rechazo no es el final del camino. Se puede solicitar una segunda opinión a otro banco o a un intermediario hipotecario. A veces, el problema es que la documentación presentada no refleja bien la capacidad de pago real. Un asesor puede ayudar a reestructurar la solicitud, por ejemplo, incluyendo ingresos de la unidad familiar o proponiendo un avalista. También cabe la posibilidad de esperar unos meses y volver a intentarlo con un historial crediticio más limpio o una mayor antigüedad como autónomo.

En resumen, trabajar por cuenta propia no impide obtener una hipoteca, pero exige una preparación más cuidadosa. La clave está en demostrar solvencia con documentos claros y, si es posible, contar con el apoyo de un profesional que conozca el mercado local.

Si estás valorando esta opción, una referencia en Lorca es Hipomia Lorca, en Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia, teléfono 868353231.