Hipoteca al 80%, 90% o 100%: qué significa cada porcentaje para tu compra

Qué es el porcentaje de financiación en una hipoteca

Cuando buscas una hipoteca, el porcentaje que aparece (80%, 90% o 100%) se refiere a la parte del precio de la vivienda que el banco está dispuesto a prestarte. El resto lo tienes que aportar tú como entrada. Este dato no es un simple número; marca cuánto dinero necesitas tener ahorrado y también afecta las condiciones del préstamo, como el interés o los plazos. Para quien se enfrenta a su primera compra, entender estas diferencias es el primer paso hacia una decisión informada.

La financiación para jóvenes suele ser un tema central en estas conversaciones, porque los compradores más jóvenes a menudo tienen menos ahorros acumulados. Un banco que ofrece un 80% de financiación te pide un 20% de entrada; uno que da el 90% te pide un 10%; y uno que llega al 100% no te pide entrada sobre el precio de la vivienda. Cada opción tiene ventajas y riesgos que conviene conocer antes de firmar.

Cómo funciona cada nivel de financiación

Hipoteca al 80%

Es el estándar más común en el mercado hipotecario español. El banco presta el 80% del valor de tasación o del precio de compra (el menor de los dos). Tú pones el 20% restante, más los gastos asociados (impuestos, notaría, registro, gestoría). Eso significa que para una vivienda de 150.000 euros, necesitas unos 30.000 euros de entrada, más otros 10.000-15.000 para gastos. Es la opción más segura para el banco, por lo que suele ofrecer los mejores intereses y menos exigencias de productos vinculados.

Hipoteca al 90%

Aquí el banco presta el 90% y tú aportas el 10% de entrada. Es una opción intermedia que alivia la presión sobre los ahorros del comprador. Sin embargo, al aumentar el riesgo para la entidad, es probable que te pidan mejores garantías: un aval, un seguro de vida o de hogar, o una nómina alta. Los intereses también pueden ser ligeramente superiores. Para muchos jóvenes, este porcentaje es un punto de equilibrio entre tener que ahorrar mucho y asumir una deuda más grande.

Hipoteca al 100%

Es la más difícil de conseguir y la que más riesgo conlleva. El banco presta el 100% del valor, por lo que no necesitas entrada sobre el precio de la vivienda. Pero ojo: los gastos siguen siendo tu responsabilidad (entre el 10% y el 15% adicional). Además, las entidades suelen exigir un aval hipotecario, un seguro de impago o la contratación de múltiples productos. Los intereses son más altos y el plazo puede alargarse para que la cuota sea asumible. Solo algunas entidades ofrecen este tipo de hipoteca, y suelen dirigirla a perfiles muy solventes o a través de acuerdos con promotoras.



Qué significa para el comprador joven

La financiación para jóvenes no es un mito: existen productos pensados para menores de 35-40 años que flexibilizan los requisitos. Pero no te confundas: un banco que anuncia hipotecas al 100% para jóvenes no está regalando dinero. Normalmente, exige que el comprador tenga un contrato indefinido, una antigüedad laboral de al menos un año y unos ingresos estables. Algunas entidades también piden un avalista, lo que añade responsabilidad a otra persona.

Si optas por un 90% o un 100%, tu cuota mensual será más alta porque el capital prestado es mayor. Eso puede comprometer tu capacidad de ahorro futura o dejarte sin margen ante imprevistos. Por eso, antes de elegir el porcentaje más alto, calcula si la cuota no supera el 30-35% de tus ingresos netos mensuales. Ese es el límite que los bancos consideran saludable, y también debería ser el tuyo.

En Lorca y su entorno, entidades como Hipomia Lorca ofrecen asesoramiento y comparación de hipotecas para compradores de vivienda, ayudando a entender qué opción se ajusta mejor al perfil de cada persona. No se trata de vender un producto concreto, sino de aclarar las diferencias entre los porcentajes y mostrar las alternativas disponibles.

Ventajas y desventajas de cada opción

Para que puedas valorar, aquí van los puntos clave de cada nivel:

- **80%:** Menor riesgo para el banco, mejores tipos de interés, pero exige un ahorro inicial grande. Ideal si tienes capacidad de ahorro y quieres estabilidad.
- **90%:** Reduce la entrada, pero sube ligeramente el interés. Puede ser un buen paso si tus ahorros son justos y tus ingresos estables.
- **100%:** Sin entrada sobre el precio, pero con gastos altos, intereses más caros y exigencias adicionales. Solo recomendable si estás seguro de que podrás pagar la cuota sin apuros.

También hay que considerar los costes totales. Una hipoteca al 100% puede parecer atractiva porque no necesitas ahorrar la entrada, pero a largo plazo pagarás más intereses. Si puedes esperar uno o dos años para ahorrar un 20%, probablemente esa sea la opción más barata.

Factores que influyen en la concesión

No solo el porcentaje determina si te conceden la hipoteca. El banco evalúa tu solvencia: ingresos, antigüedad laboral, deudas previas, historial crediticio. Para un 90% o 100%, la exigencia es mayor. También importa el valor de tasación: si la vivienda se tasa por debajo del precio de compra, el banco presta sobre el menor valor, y la entrada que necesitas sube.



Otro factor es la vinculación. Muchas entidades ofrecen mejores condiciones si contratas seguros, planes de pensiones o domicilias la nómina. Eso puede reducir el tipo de interés, pero también te ata a productos que quizá no necesites. Compensa analizar si el ahorro en intereses justifica el coste de los productos vinculados.

En municipios como Lorca, Águilas o Puerto Lumbreras, los compradores jóvenes se enfrentan a un mercado con precios variados. Una hipoteca al 80% puede ser viable si la vivienda es asequible y tienes ahorros; una al 90% o 100% puede ser la única vía si los precios suben más rápido que tu capacidad de ahorro. En cualquier caso, contar con un asesor que compare ofertas sin compromiso te da una visión más clara. **Hipomia Lorca** se dedica precisamente a eso: asesorar y comparar hipotecas para que encuentres la que mejor se adapta a tu situación.

Errores comunes al elegir el porcentaje

Uno de los fallos más frecuentes es fijarse solo en la entrada. La cuota mensual es igual de importante. Si eliges un 100% para no tener que ahorrar, pero luego la cuota te come el 50% de tus ingresos, estarás en una posición frágil. Otro error es no contar los gastos adicionales:

impuestos, notaría, registro, tasación, gestoría. En una vivienda de 150.000 euros, esos gastos pueden sumar 10.000-15.000 euros, que no cubre la hipoteca al 100%.

También hay quien elige el porcentaje más bajo porque le da miedo la deuda, pero si tienes ingresos estables y prevés que suban, un 90% puede ser una buena opción para comprar antes. La clave está en hacer números realistas con tus ingresos y gastos actuales, no con lo que esperas ganar en el futuro.

Por último, no compares solo el tipo de interés nominal. Mira el TAE (Tasa Anual Equivalente), que incluye comisiones y gastos. Una hipoteca al 80% con un TAE bajo puede ser mejor que una al 90% con un tipo nominal atractivo pero comisiones altas.

Cómo prepararse antes de pedir la hipoteca

Antes de ir al banco, revisa tu situación financiera. Ahorra lo máximo posible, aunque sea para un 80%. Mejora tu historial crediticio pagando facturas y deudas a tiempo. Si eres joven, algunos bancos valoran positivamente tener un contrato indefinido o una antigüedad laboral de al menos un año. También ayuda tener un aval, aunque no es imprescindible.



Infórmate sobre las ayudas públicas para jóvenes compradores. En algunas comunidades autónomas existen subvenciones para la entrada o para cubrir parte de los gastos. Eso puede reducir el esfuerzo inicial y hacer viable una hipoteca al 80% en lugar de una al 90%.

Y, sobre todo, no te precipites. Tómate el tiempo necesario para comparar ofertas de varias entidades. Las condiciones varían mucho de un banco a otro, y un pequeño cambio en el tipo de interés puede suponer miles de euros de diferencia a lo largo del préstamo.

Hipomia Lorca en redes sociales Facebook Instagram