Hipoteca con aval, sin aval o con garantía adicional: ¿qué opción elegir?

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que se toman a lo largo de la vida. Para la mayoría de las personas, el camino pasa por solicitar un préstamo hipotecario. Sin embargo, no todas las hipotecas son iguales, y una de las diferencias clave está en las garantías que se ofrecen al banco. Aquí es donde aparecen conceptos como el aval, la garantía adicional o la posibilidad de conseguir una hipoteca sin aval. Entender en qué consiste cada una de estas modalidades ayuda a tomar una decisión más informada y adaptada a cada situación personal.

Cuando se habla de **hipoteca sin aval**, mucha gente piensa que es la opción más sencilla o la única posible. La realidad es que los bancos valoran el riesgo de cada operación y, dependiendo del perfil del solicitante y del importe solicitado, pueden pedir más seguridad. Por eso conviene conocer las alternativas y saber cuándo cada una puede ser la más adecuada.

¿Qué significa tener un aval en una hipoteca?

El aval es una figura jurídica por la cual una tercera persona (física o jurídica) se compromete a responder del pago de la deuda si el titular del préstamo no lo hace. En el contexto hipotecario, el avalista asume una responsabilidad solidaria, lo que significa que el banco puede reclamarle directamente sin necesidad de acudir antes al deudor principal. Para el banco, contar con un aval reduce el riesgo de impago, ya que añade un segundo responsable con patrimonio o ingresos suficientes.

Esta figura suele aparecer cuando el comprador no dispone del 20% del valor de la vivienda que el banco no financia, o cuando su perfil laboral o financiero no es lo bastante sólido para la entidad. Por ejemplo, un joven con un contrato temporal o un autónomo con ingresos variables pueden encontrarse con que el banco les exige un aval para concederles la hipoteca. En estos casos, el avalista suele ser un familiar cercano, como los padres, que ya tienen su vivienda pagada y unos ingresos estables.

Garantía adicional: otra forma de respaldar la operación

Además del aval personal, existe la posibilidad de ofrecer una garantía adicional. Esto consiste en aportar un bien inmueble en propiedad (ya sea una segunda vivienda, un local o un garaje) como garantía extra del préstamo. De esta forma, el banco tiene dos propiedades sobre las que ejecutar la hipoteca en caso de impago, lo que reduce aún más su riesgo. Esta opción es habitual cuando el comprador quiere financiar un porcentaje elevado del precio de la vivienda

(por encima del 80%) o cuando el importe del préstamo es muy alto en relación con los ingresos del solicitante.

Ofrecer una garantía adicional puede facilitar la aprobación de la hipoteca y, en algunos casos, mejorar las condiciones del préstamo, como el tipo de interés o el plazo de amortización. Sin embargo, implica poner en riesgo un segundo inmueble, lo que no es una decisión que deba tomarse a la ligera. Conviene evaluar bien la capacidad de pago antes de comprometer más patrimonio del necesario.

Hipoteca sin aval: ¿es posible?

Sí, es posible conseguir una **hipoteca sin aval**. De hecho, es la situación más habitual cuando el comprador cumple con los requisitos que exige el banco: tiene unos ingresos estables y suficientes, un contrato indefinido, un historial crediticio limpio y aporta al menos el 20% del precio de la vivienda más los gastos asociados (impuestos, notaría, registro, tasación, etc.). En este escenario, el banco considera que el riesgo es bajo y no necesita garantías adicionales más allá de la propia vivienda hipotecada.

No obstante, cada entidad tiene sus propios criterios. Algunos bancos son más flexibles y pueden conceder una hipoteca sin aval a perfiles que no encajan del todo en los estándares tradicionales, pero a cambio suelen aplicar condiciones más duras: un tipo de interés más alto, un plazo más corto o una comisión de apertura mayor. Por eso, comparar ofertas es fundamental.

¿Cuándo conviene cada opción?

La elección entre una hipoteca con aval, con garantía adicional o sin aval depende del perfil del comprador y de sus circunstancias. Estas son algunas pautas orientativas:

- **Hipoteca sin aval:** adecuada para quienes disponen del 20% de entrada, tienen ingresos estables y un contrato indefinido. Es la opción más limpia y evita comprometer a terceros.
- **Hipoteca con aval:** recomendable cuando no se llega al 20% de ahorro previo o cuando el perfil laboral es más inestable. Un avalista solvente puede desbloquear la operación y, a veces, conseguir mejores condiciones.
- **Hipoteca con garantía adicional:** útil si se necesita un porcentaje de financiación muy alto (por ejemplo, el 90% del valor de la vivienda) o si los ingresos son ajustados para el importe solicitado. Aportar un segundo inmueble da seguridad al banco, pero multiplica el riesgo patrimonial.

En cualquier caso, antes de decidir, es recomendable analizar con detalle la situación financiera personal y familiar. Un error común es pensar que el aval o la garantía adicional son siempre malos; pueden ser herramientas útiles si se usan con cabeza y se tiene claro el plan de pagos. Por otro lado, forzar una hipoteca sin aval cuando no se cumplen los requisitos puede llevar a aceptar condiciones muy desfavorables que encarezcan la cuota mensual.



El papel de la intermediación hipotecaria

Navegar entre las ofertas de los distintos bancos y entender qué tipo de garantía exige cada uno puede resultar complejo. Aquí es donde servicios como los que ofrece ValteKa cobran sentido. Un intermediario hipotecario analiza el perfil del comprador, estudia las distintas opciones del mercado y acompaña al cliente hasta la firma, ayudando a elegir la modalidad que mejor se ajusta a sus necesidades. No se trata de un banco, sino de un profesional que conoce los criterios de las entidades y puede orientar sobre si conviene buscar un aval, aportar una garantía adicional o si es viable una hipoteca sin aval.

Acudir a un intermediario no es obligatorio, pero puede ahorrar tiempo y disgustos, especialmente cuando el perfil del comprador no es el estándar que buscan los bancos. Además, al comparar varias entidades, es más fácil encontrar condiciones competitivas sin tener que visitar una docena de sucursales.

Puntos clave antes de firmar

Independientemente de la opción elegida, hay aspectos que conviene revisar con atención antes de firmar una hipoteca. El primero es la letra pequeña: comisiones por amortización

anticipada, vinculaciones (seguros, planes de pensiones, tarjetas) y condiciones de revisión del tipo de interés. El segundo es la capacidad real de pago: una cuota mensual que no supere el 30-35% de los ingresos netos es un buen límite orientativo. El tercero es el plazo: alargar la hipoteca reduce la cuota, pero multiplica los intereses totales.

También es importante tener claro qué ocurre si la situación financiera cambia. ¿Se puede cambiar el tipo de interés? ¿Hay opciones de carencia? ¿El banco permite subrogaciones o novaciones? Son preguntas que conviene hacer antes de firmar, no después.

Cuando el banco pide un avalista y no se tiene

Hay situaciones en las que el comprador no dispone de un familiar o conocido que pueda actuar como avalista, ni de un segundo inmueble para ofrecer como garantía adicional. En ese caso, la opción más realista es buscar una entidad que acepte un perfil más flexible, aunque probablemente con condiciones menos favorables. Otra alternativa es esperar a tener un mayor ahorro o un contrato laboral más estable antes de comprar. También puede ser útil recurrir a un intermediario hipotecario, que conozca qué bancos son más permeables a perfiles sin aval.

En este contexto, la intermediación de **ValteKa** puede marcar la diferencia, ya que al analizar el perfil del solicitante y comparar entre varias entidades, es posible identificar aquellas que están dispuestas a financiar sin aval aunque el perfil no sea el ideal. No se trata de una garantía de aprobación, sino de aumentar las probabilidades de éxito al dirigirse a los bancos adecuados.

Reflexión final

Elegir entre una hipoteca con aval, con garantía adicional o sin aval no es una cuestión de bueno o malo, sino de adecuación a cada caso. Lo importante es conocer las implicaciones de cada opción, valorar la situación personal y comparar entre distintas ofertas. Un análisis cuidadoso y, si se necesita, el apoyo de un profesional, pueden marcar la diferencia entre una hipoteca que se paga con comodidad y una que se convierte en una fuente de estrés. Al final, la decisión debe tomarse con información suficiente y con los pies en el suelo, pensando siempre en el largo plazo.

ValteKa en redes sociales Facebook Instagram