

Hipoteca para no residentes

Si el banco financia el 70 % de una vivienda de 900.000 €, usted pone unos 364.500 €, no 270.000 €.



QUÉ CONTIENE

1	Lo que suele financiar un banco	hoja 2
2	Sus fondos propios, calculados	hoja 3
3	Los papeles y la tasación	hoja 4
4	Resuélvalo antes de la reserva	hoja 5
5	Preguntas para el banco	hoja 6

1 · HIPOTECA, PRÁCTICA DEL MERCADO

del 60 al 70 %

2 · APORTACIÓN SOBRE EL PRECIO

del 30 al 40 %

3 · GASTOS, VIVIENDA HASTA 1.000.000 €

unos 10,5 %

Normalmente del 60 al 70 %, y no es una norma

Si usted no reside en España, un banco español suele financiar entre el 60 y el 70 % del precio de compra o de la tasación, el menor de los dos. A quien sí vive aquí le suele financiar más.



Todo lo que supere esa cifra, y todos los gastos de compra, los pone usted.

POR QUÉ MENOS QUE A UN RESIDENTE

Si vive y trabaja fuera de España, el banco ve menos de sus ingresos y tiene menos margen si algo sale mal. Por eso presta menos.

PRÁCTICA DEL MERCADO, NO UNA NORMA

Ninguna ley fija estos porcentajes. Salen de la política de cada entidad y varían según el banco y el perfil. La oferta que usted reciba es el único dato firme.

QUIÉN PAGA QUÉ ALREDEDOR DE LA HIPOTECA

Nº	CONCEPTO	QUIÉN PAGA	SITUACIÓN
1	AJD de la escritura de hipoteca, 2 %	La entidad prestamista	Hecho, Agència Tributària Valenciana
2	ITP sobre la compra, 9 %	Usted	Hecho, véase la guía 02 (Lo que cuesta)
3	Honorarios profesionales, en torno al 1,5 % del precio	Usted	Dato propio de TREE
4	Tasación por una empresa homologada, de 300 € a 600 €	Usted	Estimación, varía por banco
5	Comisión de apertura, del 0,5 al 1 % del préstamo	Usted	Estimación, varía por banco

LO QUE MÁS SE OLVIDA

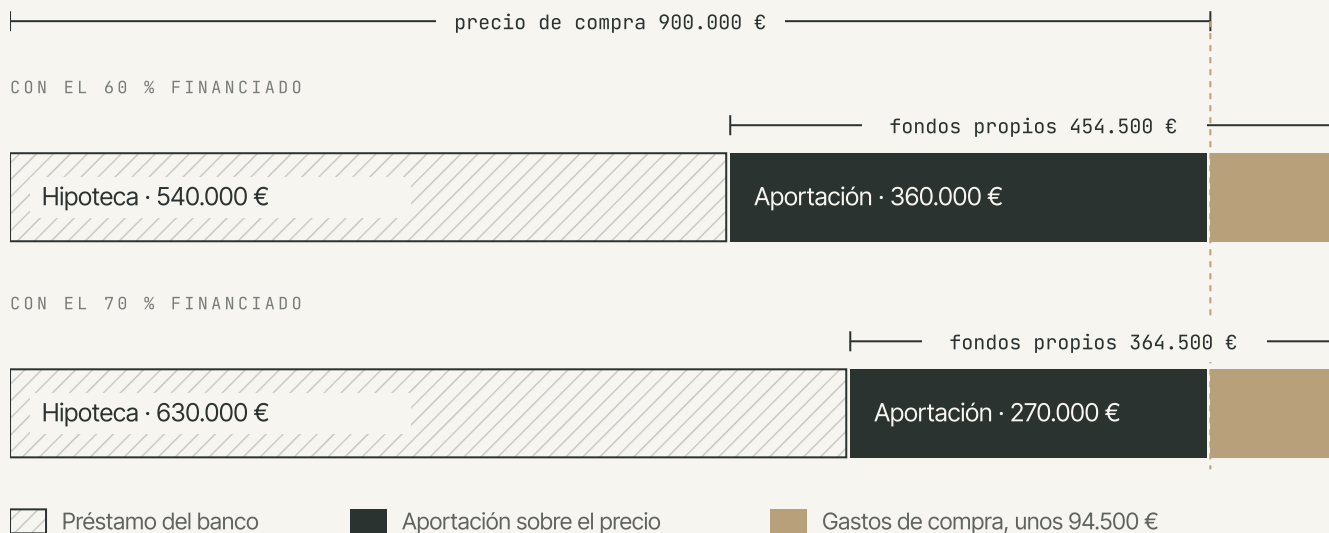
En España, el AJD de la escritura de hipoteca lo paga la entidad prestamista, no usted. Si una oferta dice otra cosa, pregunte por qué.

LO QUE CUESTA EL PRÉSTAMO EN SÍ

Las cifras de las filas 4 y 5 son una estimación nuestra. Pregúntelas en cada oferta, aparte del tipo de interés, y súmelas a sus fondos propios.

Más de lo que sugiere el porcentaje

Con el 70 % financiado parece que basta con un 30 % propio. No es así: ningún banco financia los gastos de compra. Se suman enteros, y salen de su bolsillo.



Cálculo propio. Vivienda de segunda mano de 900.000 €, comprada a un particular. Gastos de compra según la guía 02 (Lo que cuesta): 9 % de ITP más un 1,5 % de honorarios.

LA CUENTA	AL 60 %	AL 70 %
Precio de compra	900.000 €	900.000 €
Hipoteca	540.000 €	630.000 €
Aportación sobre el precio	360.000 €	270.000 €
ITP, 9 %	81.000 €	81.000 €
Honorarios, en torno al 1,5 %	unos 13.500 €	unos 13.500 €
FONDOS PROPIOS	unos 454.500 €	unos 364.500 €

LA REGLA GENERAL

40,5 %

del precio de compra tiene que poner usted si el banco financia el 70 %. Al 60 % es el 50,5 %.

POR ENCIMA DE 1.000.000 €

El ITP sube al 11 % sobre todo el valor, y los gastos de compra hasta un 12,5 %.

LO QUE TODAVÍA NO ESTÁ DENTRO

El coste del préstamo en sí, como la tasación y la comisión de apertura (hoja 2), y una reforma. Si piensa reformar, cuéntelo desde el principio. Véase la guía 04 (Reformar y licencias).

POR CADA 100.000 € DE PRECIO, CON EL 70 % FINANCIADO

PRÉSTAMO	APORTACIÓN	GASTOS DE COMPRA	FONDOS PROPIOS
70.000 €	30.000 €	unos 10.500 €	unos 40.500 €

Los papeles, y la tasación

Nº	QUÉ	PARA QUÉ
1	NIE, el número de identidad de extranjero	Sin ese número no se puede poner nada a su nombre
2	Cuenta bancaria española	Para las cuotas y los recibos domiciliados
3	Justificación de ingresos	Nóminas, o cuentas anuales si tiene empresa propia, normalmente de varios años
4	Relación de las deudas que ya tiene	Una hipoteca en su país de origen también cuenta
5	Tasación por una empresa homologada	Marca el importe con el que trabaja el banco
6	Seguro de daños del inmueble	Con hipoteca suele ser obligatorio

Recopilado de lo que los bancos piden en la práctica. No hay ninguna norma que fije esta lista.



La tasación marca el importe

El banco suele trabajar con el menor de los dos valores. Si la tasación queda por debajo del precio acordado, el préstamo baja con ella y la diferencia **1** la pone usted.

Supongamos una tasación de	850.000 €
Préstamo al 70 %	595.000 €
En lugar de	630.000 €
APORTACIÓN ADICIONAL	35.000 €

Cálculo propio; la tasación es un supuesto.

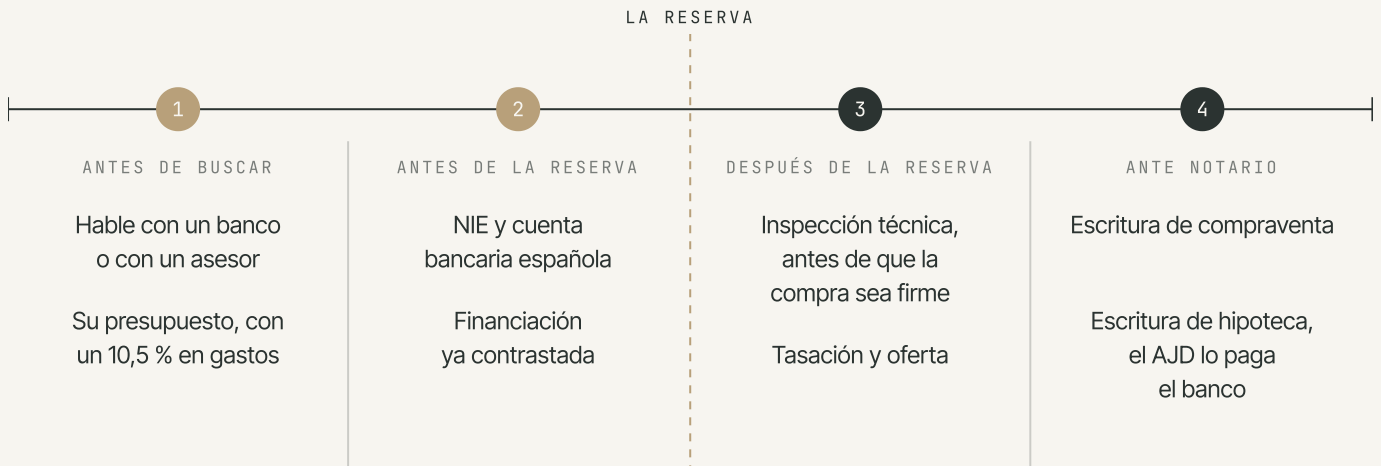
DÓNDE SE TUERCE

Una ampliación sin registrar puede quedar fuera de la tasación. Entonces usted paga metros que, para el banco, no existen.

Los papeles que no cuadran son una de las cosas que nuestro técnico de obra encuentra con más frecuencia. Por eso revisamos antes de que la compra sea firme. Más en la guía 03 (La inspección técnica) y la guía 06 (Los papeles que deben estar en regla).

Resuelva esto antes de la reserva

La reserva pone en marcha un plazo. Si empieza con la hipoteca después, entra en una carrera que puede perder.



LISTO PARA RESERVAR CUANDO

	COMPROBACIÓN	POR QUÉ
☐	Sus fondos propios cubren también los gastos de compra	Ningún banco los financia, véase la hoja 3
☐	Tiene el NIE, o ya lo ha solicitado	Sin número no hay cuenta ni solicitud
☐	Un banco ha visto sus ingresos y sus deudas	Solo entonces sabe si el 60 o el 70 % es realista
☐	Sabe con qué valor va a calcular el banco	Una tasación más baja la pone usted, véase la hoja 4
☐	Ha hablado de una condición de financiación	En el contrato no entra sola

LA CONDICIÓN DE FINANCIACIÓN

Una condición para el caso de que la financiación no salga se negocia con el vendedor. Déjela por escrito antes de que la compra sea firme, y que su asesor jurídico lea la redacción.

LO QUE OFRECE UN BANCO DE VERDAD

Varía por entidad y por perfil. Pase cada oferta por las cinco preguntas de la hoja 6: qué porcentaje y sobre qué valor, qué cuesta el préstamo en sí, qué documentos piden, cuánto tardan y qué seguros exigen.

FONDOS PROPIOS AL 70 %

unos 40,5 %

FONDOS PROPIOS AL 60 %

unos 50,5 %

AJD DE LA HIPOTECA

el banco

Como parte del precio de compra, para una vivienda de segunda mano de hasta 1.000.000 € comprada a un particular. Esto es lo que debe estar listo antes de reservar.

5 preguntas que toda oferta debería responder

1	¿Qué porcentaje financian, y sobre qué valor: el precio o la tasación?
2	¿Qué cuesta el préstamo aparte del interés: tasación y comisiones?
3	¿Qué documentos piden, y de cuántos años?
4	¿Cuánto tardan desde la solicitud hasta la oferta vinculante?
5	¿Qué seguros exigen?

LO QUE HACEMOS

Calcular su presupuesto, con impuestos y gastos incluidos, y revisar la vivienda antes de que la compra sea firme.

LO QUE NO HACEMOS

Asesorar sobre hipotecas ni prometer que la financiación saldrá. Eso es cosa del banco.

QUIÉN HACE QUÉ EN LA FINANCIACIÓN

1	El banco	Valora sus ingresos, encarga la tasación y hace la oferta
2	Un intermediario hipotecario	Compara las ofertas de varios bancos
3	Su asesor jurídico	Lee el contrato de compraventa y la condición de financiación
4	Nosotros	Calculamos su presupuesto y revisamos la vivienda

¿Cuál es su presupuesto real?

Díganos de cuántos fondos propios dispone y en 30 minutos calculamos qué puede comprar aquí. Con impuestos y gastos, no solo el precio de venta.

[📅 Reserve una llamada](#)

TELÉFONO

+34 865 76 03 63

CORREO

info@tree.es

TEMA	FUENTE
Porcentajes de financiación y documentos pedidos	Práctica de los bancos españoles, no es una norma legal
AJD de la escritura de hipoteca	Agència Tributària Valenciana · lo debe la entidad prestamista
ITP y gastos de compra	Ley 5/2025 · guía 02 (Lo que cuesta)
Honorarios, coste del préstamo, inspecciones	Datos propios de TREE, estimación, 6 y 17 de septiembre de 2026

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico ni financiero. Los porcentajes de financiación son práctica del mercado: ninguna norma fija cuánto debe financiar un banco. Los ejemplos son cálculos propios. Fecha de referencia: 17 de septiembre de 2026.

LA SERIE GUÍAS TREE

01 Comprar en España	02 Lo que cuesta	03 La inspección técnica	04 Reformar y licencias	05 Comprar una parcela y construir en ella
06 Los papeles que deben estar en regla	07 Después de las llaves	08 Herencia y testamento	09 Alquilar	10 Hipoteca para no residentes