Tras la tasación de la vivienda: qué esperar y cómo afecta a tu hipoteca

Cuando una persona decide solicitar una hipoteca, el proceso puede parecer un camino lleno de trámites y esperas. Uno de los pasos que suele generar más dudas es la tasación de la vivienda. Una vez que el tasador ha visitado el inmueble y ha entregado su informe, muchos compradores se preguntan qué ocurre a continuación y cómo influye ese documento en la aprobación del préstamo. Entenderlo ayuda a preparar una hipoteca con más tranquilidad y sin sorpresas.

¿Qué es la tasación y quién la solicita?

La tasación es un informe técnico que determina el valor de mercado de una vivienda. Lo realiza un tasador homologado, que visita la propiedad, mide sus dimensiones, revisa su estado de conservación, analiza la zona y compara con otros inmuebles similares. El resultado es un valor que sirve de referencia para que el banco calcule cuánto dinero está dispuesto a prestar.

Normalmente, la tasación la pide el banco o el propio comprador a través de una empresa de tasación autorizada. En cualquier caso, el coste suele correr a cargo del solicitante de la hipoteca. Una vez que el informe está listo, el banco lo utiliza como base para decidir el importe máximo del préstamo.

¿Qué pasa justo después de recibir el informe?

El primer paso es que el banco recibe el informe de tasación y lo revisa. No se trata solo de mirar la cifra final; los departamentos de riesgo estudian si el valor asignado es coherente con la situación del mercado y con la documentación que ha aportado el comprador. Si todo está en orden, el banco calcula el porcentaje que está dispuesto a financiar sobre ese valor de tasación.

Es importante saber que el banco no presta sobre el precio de compra de la vivienda, sino sobre el valor de tasación o el precio de compra, el que sea menor. Por eso, si la tasación sale por debajo del precio acordado con el vendedor, el comprador necesitará aportar más ahorros para cubrir la diferencia. En cambio, si la tasación es igual o superior al precio de compra, el proceso sigue con normalidad.

La valoración y el préstamo hipotecario

La relación entre el valor de tasación y el importe de la hipoteca es directa. Por ejemplo, si una vivienda se compra por 150.000 euros y la tasación da 140.000, el banco prestará como

máximo el 80 % de 140.000 (112.000 euros), no el 80 % del precio de compra. Eso significa que el comprador debe aportar 38.000 euros de entrada, en lugar de los 30.000 que habría necesitado si la tasación hubiera coincidido con el precio. Este es uno de los puntos que más conviene tener claros al preparar una hipoteca.

Por el contrario, si la tasación supera el precio de compra, el banco suele tomar como referencia el precio más bajo, así que tampoco se obtiene un beneficio adicional. En cualquier caso, el comprador debe estar preparado para que la tasación pueda influir en sus ahorros necesarios.

¿Y si la tasación es baja? Opciones para el comprador

Si el valor de tasación resulta inferior al precio de compra, no todo está perdido. Existen varias alternativas:

- **Negociar con el vendedor**: se puede intentar rebajar el precio de compra para ajustarlo al valor de tasación. Muchos vendedores aceptan si la diferencia no es muy grande, sobre todo si la operación corre el riesgo de caerse.
- **Aportar más ahorros**: si el comprador dispone de liquidez suficiente, puede aumentar la entrada para cubrir la diferencia y mantener las condiciones del préstamo.
- **Solicitar una segunda tasación**: aunque no es lo habitual, se puede pedir una nueva tasación a otra empresa autorizada si se cree que la primera no refleja bien el valor real. Hay que tener en cuenta que el banco debe aceptar el nuevo informe y que el coste corre por cuenta del comprador.
- **Buscar otro banco**: cada entidad tiene su propio criterio para valorar los informes de tasación. Algunas pueden aceptar un porcentaje de financiación mayor o tener condiciones más flexibles. Es una opción que requiere tiempo, pero puede ser la solución.

En cualquier caso, lo recomendable es no firmar nada hasta tener claro cómo afecta la tasación a la operación. Un asesor hipotecario puede ayudar a valorar estas opciones sin prisas.

El papel del informe en la concesión del préstamo

La tasación no es el único documento que el banco examina, pero sí uno de los más importantes. Junto con la nómina, la vida laboral y el historial crediticio, el valor de tasación determina el riesgo que asume la entidad. Si la tasación es favorable, el banco suele dar luz verde al préstamo con mayor rapidez. Si hay dudas sobre el valor, pueden pedir más garantías, como un aval o un seguro de vida vinculado, o incluso rechazar la operación.

Por eso, cuando una persona se plantea cómo preparar una hipoteca, debe incluir la tasación como un paso clave desde el principio. Elegir una tasadora fiable y asegurarse de que el informe esté completo y actualizado evita retrasos y problemas posteriores.



El tiempo de espera tras la tasación

Una vez que el banco recibe el informe, el tiempo de respuesta varía. En general, las entidades tardan entre una y tres semanas en comunicar la decisión final sobre el préstamo. Durante ese periodo, el comprador puede ir reuniendo el resto de la documentación necesaria: contratos, escrituras, justificantes de ingresos, etc. De esta manera, cuando el banco dé el visto bueno, todo esté listo para firmar.

Es frecuente que el comprador sienta ansiedad durante esta espera, pero es un proceso normal. Lo importante es mantener la comunicación con el banco o con el broker hipotecario para saber en qué punto está la solicitud.

Cómo afecta la tasación al seguro y a los gastos

El valor de tasación también influye en otros aspectos de la hipoteca. Por ejemplo, el seguro de hogar suele contratarse por un capital igual al valor de tasación, para cubrir el riesgo de incendio o daños estructurales. Además, los gastos de formalización de la hipoteca, como la comprobación de la tasación o la inscripción en el registro, dependen en parte de ese valor.

Por todo ello, conviene no tomar la tasación como un mero trámite. Es un documento que condiciona las condiciones finales del préstamo y que merece atención. Un profesional como Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón puede orientar al comprador sobre qué esperar de la tasación y cómo actuar si el resultado no es el deseado. Este tipo de asesoramiento resulta especialmente útil en municipios como Mazarrón o el Bajo Guadalentín, donde el mercado inmobiliario tiene sus particularidades.

¿Qué ocurre si la tasación caduca?

Los informes de tasación tienen una validez limitada, normalmente de seis meses. Si la operación se alarga más de ese plazo, el banco puede exigir una actualización del informe o una nueva tasación. Esto sucede, por ejemplo, cuando hay problemas con la documentación del vendedor o cuando el comprador tarda en conseguir la financiación.

Para evitar que la tasación caduque, lo mejor es planificar los plazos desde el principio. Una vez que se tiene la oferta vinculante del banco, conviene agilizar la firma de la escritura. Si se prevé que el proceso se va a demorar, se puede consultar con la entidad si acepta una prórroga del informe o si es necesario repetir la tasación.

La tasación como herramienta de negociación

Más allá de la hipoteca, la tasación puede servir al comprador como argumento para negociar el precio final de la vivienda. Si el informe muestra un valor inferior al que pide el vendedor, el comprador tiene una base objetiva para pedir un descuento. No siempre funciona, pero en un mercado donde la oferta es amplia, puede ser un punto de apoyo.

Por otro lado, si la tasación es alta, el vendedor puede sentirse respaldado para no rebajar el precio. En cualquier caso, conocer el valor real del inmueble ayuda a tomar decisiones más informadas.

En resumen, la tasación de la vivienda es un paso que marca el rumbo de toda la operación hipotecaria. Saber qué ocurre después de recibir el informe permite al comprador anticiparse a posibles obstáculos y ajustar sus expectativas. Quien se toma el tiempo de entender este proceso suele llegar a la firma con más seguridad y menos sobresaltos. Para quienes buscan orientación personalizada, contar con un experto como **Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón** puede marcar la diferencia a la hora de preparar una hipoteca con garantías.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón en redes sociales Facebook Instagram