¿Qué pasa cuando tienes ingresos de varias fuentes?

La capacidad hipotecaria con ingresos múltiples

Cuando tus ingresos no vienen de un solo empleador, sino de varias fuentes, un trabajo por cuenta ajena, una actividad como autónomo, algún alquiler o inversiones, el banco no los suma automáticamente. Cada entidad tiene su propio criterio para considerar esos flujos, y la forma en que los trata puede cambiar completamente la cantidad que estás dispuesto a prestarte. La clave está en entender qué exigencias documentales y qué reglas de estabilidad aplican a cada tipo de ingreso.

En términos prácticos, la capacidad hipotecaria se calcula a partir de la renta neta mensual que puedes demostrar de forma recurrente. Si trabajas por cuenta ajena con un contrato laboral indefinido, el banco suele tomar el salario de los últimos meses y aplica un porcentaje máximo de endeudamiento, normalmente el 30-35 % de tus ingresos netos. Pero cuando aparece una segunda fuente, por ejemplo, ingresos como autónomo, el análisis se vuelve más complejo. La entidad querrá ver un historial crediticio limpio y, sobre todo, una tendencia que demuestre que esos ingresos adicionales no son un pico puntual.

Lo que el banco mira en cada fuente

Para ingresos por cuenta ajena, el banco pide las últimas nóminas y, en ocasiones, la declaración de la renta. Valora la antigüedad en la empresa y el tipo de contrato. Si llevas menos de un año, es posible que te pidan un aval o que el porcentaje de financiación sea menor.

Para los ingresos como autónomo, la cosa cambia. Aquí lo que cuenta es la media de los dos o tres últimos años de declaraciones fiscales (IRPF e IVA). El banco aplica un coeficiente de regularidad: si tus ingresos han subido y bajado mucho, puede que solo considere el año más bajo o que exija un aval adicional. También miran el ahorro previo que tengas, porque un colchón de efectivo demuestra que puedes hacer frente a meses de menor facturación.

View the location on Google Maps

Si además tienes ingresos por alquiler de una propiedad, el banco suele tomar el 70-80 % del importe del alquiler, descontando los gastos de comunidad e IBI. Necesitarás el contrato de arrendamiento y los justificantes de los últimos pagos. Los ingresos por inversiones (dividendos, intereses) se consideran menos estables y, en muchos casos, solo se tienen en cuenta si representan una parte significativa de tu renta total.

El ratio de esfuerzo y cómo se calcula

El ratio de esfuerzo es el porcentaje de tus ingresos mensuales que destinas a pagar la hipoteca. Con una sola fuente, es fácil: divides la cuota entre el salario neto. Con varias fuentes, el banco suma todas las rentas demostrables y aplica el mismo porcentaje, pero con un matiz importante: si alguna fuente es variable (autónomo, comisiones, alquiler), el banco puede aplicar un descuento de hasta el 30 % sobre esa parte para calcular el esfuerzo real.

Por ejemplo, si tus ingresos fijos son 2.000 € y los variables 1.500 €, el banco podría considerar solo 1.050 € de la parte variable (70 %), resultando una renta neta de 3.050 €. Sobre esa cifra aplica el 35 % de endeudamiento máximo, lo que te daría una cuota máxima de unos 1.067 €. Si en lugar de eso sumara los 3.500 € brutos, la cuota máxima subiría a 1.225 €. La diferencia es notable y afecta directamente a la cantidad de hipoteca que puedes solicitar.

Un estudio hipotecario te permite ver, antes de presentar una oferta, qué tratamiento dará cada entidad a tus fuentes de ingreso. No todos los bancos aplican los mismos coeficientes ni exigen la misma documentación. Algunos son más flexibles con los autónomos si aportas un aval o si el ahorro previo supera el 30 % del precio de la vivienda.

Cómo preparar la documentación

Si tienes ingresos de varias fuentes, el orden y la claridad de los papeles marcan la diferencia. Reúne:

- Las nóminas de los últimos 6 meses (si trabajas por cuenta ajena).
- Las declaraciones de IRPF e IVA de los dos últimos ejercicios (si eres autónomo).
- Los contratos de alquiler y justificantes de cobro (si tienes inmuebles arrendados).
- Los extractos bancarios de los últimos 6 meses, donde se vean los ingresos recurrentes.
- Una carta explicativa si alguna fuente es nueva o ha cambiado recientemente.

No hace falta que presentes todo junto; el banco te irá pidiendo lo que necesita. Pero tenerlo organizado acelera el proceso y transmite seriedad.

Qué hacer si te rechazan por ingresos múltiples

No es raro que un banco diga que no cuando los ingresos son complejos. En ese caso, puedes:

- Pedir un análisis detallado a otro banco. Cada entidad tiene su política de riesgo.
- Ofrecer un aval personal o hipotecario (de un familiar, por ejemplo) para reducir el riesgo del banco.

- Esperar a tener un año más de ingresos estables, sobre todo si acabas de empezar como autónomo.
- Plantear una entrada mayor, lo que reduce la cantidad a financiar y, por tanto, el riesgo para el banco.

Un **estudio hipotecario** bien hecho puede identificar qué entidades son más favorables a tu perfil concreto. No todas valoran igual un historial crediticio impecable o un ahorro previo elevado.

El factor de la estabilidad

Al final, lo que el banco busca es previsibilidad. Si puedes demostrar que tus ingresos múltiples llevan al menos dos años siendo regulares y que tienes un colchón de ahorro, las posibilidades de que te concedan la hipoteca aumentan. También ayuda tener un contrato laboral indefinido como base, aunque los ingresos variables sean altos. La combinación de un empleo fijo con una actividad complementaria suele verse como más segura que depender solo de los ingresos variables.

En cualquier caso, vale la pena confirmar con la entidad que elijas qué documentación concreta necesitan y si aplican algún coeficiente reductor a las fuentes variables. Cada oficina puede tener criterios ligeramente distintos, incluso dentro del mismo banco.

Para quienes viven en Valencia y quieren valorar su situación concreta, una opción local es ValteKa, en C/ de Calvo Acacio, 8, Jesús, 46017 València, teléfono 960730415.