Hipoteca para primera vivienda: contrato indefinido o temporal, ¿qué opción te conviene más?

El tipo de contrato laboral, un factor clave para tu hipoteca

Cuando empiezas a buscar financiación para comprar tu primera vivienda, uno de los primeros aspectos que los bancos analizan es tu situación laboral. El tipo de contrato que tengas, indefinido o temporal, influye directamente en las condiciones que te ofrecerán, en la cantidad que podrás pedir prestada y en el esfuerzo que tendrás que demostrar para que te concedan la hipoteca.

No es lo mismo llegar con un contrato fijo que con uno por obra, temporal o de duración determinada. Cada perfil tiene sus ventajas y sus puntos débiles. La clave está en saber cómo prepararse para cada caso y qué esperar del proceso de solicitud.

¿Qué mira el banco en tu contrato laboral?

La entidad financiera evalúa tu capacidad de pago futura. Un contrato indefinido transmite estabilidad: el banco asume que tus ingresos se mantendrán a largo plazo. Por eso, con un contrato fijo suele ser más sencillo acceder a mejores condiciones: tipos de interés más bajos, mayor plazo de amortización y una entrada inicial más reducida.

En cambio, un contrato temporal genera más dudas. El banco quiere asegurarse de que, aunque tu empleo actual no sea permanente, tienes ingresos suficientes y una trayectoria que demuestre que podrás hacer frente a la cuota mensual durante toda la vida del préstamo. Aquí entran en juego otros factores: tu historial de empleo, el sector en el que trabajas y tu nivel de ahorro previo.

View the location on Google Maps

Contrato indefinido: el perfil que más facilidades tiene

Si tienes un contrato fijo, el banco considera que tu riesgo de impago es bajo. Esto se traduce en una oferta más amplia y en condiciones más favorables. Podrás acceder a hipotecas con un porcentaje de financiación más alto, a veces hasta el 80 % del valor de tasación, y con plazos de devolución largos, lo que reduce la cuota mensual.

Además, los gastos asociados, como el impuesto de transmisiones o la comisión de apertura, pueden ser más negociables. El banco confía en que tu solvencia financiera es sólida y, por tanto, está dispuesto a ceder en algunos puntos.

No obstante, tener un contrato indefinido no es garantía absoluta. También se revisa tu nivel de endeudamiento actual, tu historial crediticio y la relación entre tus ingresos y la cuota que solicitas. Un endeudamiento elevado o un historial con impagos pueden restar puntos aunque tu contrato sea fijo.

Contrato temporal: cómo mejorar tus opciones

Con un contrato temporal, el banco será más conservador. Necesitarás demostrar que, a pesar de la naturaleza de tu empleo, tienes ingresos estables y una trayectoria laboral consistente. Algunos consejos prácticos:

- Presenta varios años de declaraciones de la renta o certificados de empresa que acrediten tu continuidad en el sector.
- Aporta un ahorro previo mayor. Una entrada inicial del 20 % o superior reduce el riesgo para el banco y mejora tus condiciones.
- Busca un aval o un co-titular con contrato indefinido que refuerce la solicitud.
- Elige un plazo de amortización más corto si puedes asumir una cuota mensual más alta; así el banco ve que pagas antes la deuda.
- Revisa tu documentación bancaria: extractos, nóminas, justificantes de ingresos. Cuanto más ordenado y completo esté tu expediente, más confianza generarás.

Al final, lo que más pesa es tu capacidad real de pago. Si demuestras que puedes afrontar la cuota sin problemas, el banco valorará tu solicitud aunque tu contrato sea temporal.

La entrada inicial y el ahorro previo

Independientemente del tipo de contrato, la entrada inicial es un requisito que no debes descuidar. Normalmente, los bancos financian hasta el 80 % del valor de tasación de la vivienda. Eso significa que necesitas tener ahorrado al menos el 20 % restante, más los gastos asociados a la compra (impuestos, notaría, registro, etc.).

Si tu contrato es temporal, conviene que tu ahorro previo sea mayor de lo habitual. Un 25 % o 30 % de entrada te sitúa en una posición más fuerte. El banco verá que tienes capacidad de ahorro y que asumes parte del riesgo, lo que puede compensar la incertidumbre de tu empleo.

La tasación y el valor real de la vivienda

La tasación es el informe que determina el valor de mercado del inmueble. El banco se basa en ese valor para calcular el importe máximo que está dispuesto a prestarte. Si la tasación sale baja, la financiación disponible será menor, y tendrás que aportar más dinero de tu bolsillo.

Para quienes tienen contrato temporal, una tasación ajustada puede ser un obstáculo adicional. Por eso, es recomendable elegir una vivienda cuyo precio de compra esté alineado con su valor de tasación real, y no pagar de más. Un buen asesoramiento inmobiliario te ayuda a evitar sorpresas.

¿Y si estás en un empleo por cuenta propia?

Los autónomos también se consideran un perfil especial. Aunque no tienen un contrato laboral como tal, los bancos analizan su situación fiscal y la evolución de sus ingresos. Para ellos, es clave presentar las declaraciones de IVA e IRPF de los últimos dos o tres años, así como un plan de negocio si es necesario. La ayuda para conseguir tu primera hipoteca puede ser especialmente útil en estos casos, ya que la documentación requerida es más compleja.

En general, cuanto más transparente y ordenada sea tu situación financiera, más fácil será que el banco apruebe tu préstamo. La asesoría hipotecaria profesional puede guiarte en la preparación de tu expediente y en la negociación con las entidades.

Comparativa entre ambos perfiles

Para que te hagas una idea clara de las diferencias, aquí tienes un resumen de los puntos clave:

- **Condiciones de financiación:** con contrato indefinido, hasta el 80 % del valor de tasación; con temporal, suele ser menor (60-70 %), a menos que tengas un buen aval.
- **Tipo de interés:** más bajo para indefinidos; para temporales, el banco puede aplicar un diferencial mayor o exigir un seguro vinculado.
- **Plazo de amortización:** más largo para indefinidos (hasta 30-35 años); para temporales, suele ser más corto (20-25 años).
- **Documentación necesaria:** para ambos, nóminas, extractos bancarios, declaración de la renta. Para temporales, además, certificados de empresa y justificantes de continuidad.
- **Entrada inicial:** recomendable del 20 % para indefinidos; del 25-30 % para temporales, para compensar el mayor riesgo.

En cualquier caso, la ayuda para conseguir tu primera hipoteca es un recurso valioso. Contar con un asesor que conozca el mercado local y las políticas de cada banco puede marcar la diferencia entre una aprobación rápida y un rechazo. Un profesional te ayudará a preparar tu documentación bancaria, a comparar ofertas y a negociar las mejores condiciones según tu perfil laboral.

Documentación bancaria: lo que no debe faltar

Independientemente de tu tipo de contrato, la documentación que presentes debe ser completa y actualizada. Reúne:

Nóminas de los últimos tres meses, declaración de la renta del último año, extractos bancarios que muestren tus ingresos y gastos, y el contrato de trabajo vigente. Si eres autónomo, añade las declaraciones trimestrales de IVA y el resumen anual de IRPF. También es útil incluir un informe de vida laboral que acredite tu trayectoria.

Cuanto más ordenado y claro sea tu expediente, más rápido podrá el banco evaluar tu solicitud y darte una respuesta. No subestimes la importancia de una buena presentación: un dossier completo y bien estructurado transmite profesionalidad y seriedad.

Al final, la decisión del banco se basa en un análisis global de tu perfil. El tipo de contrato es un factor importante, pero no el único. Tu nivel de ingresos, tu ahorro previo, tu historial crediticio y la relación entre la cuota y tus ingresos también cuentan. La clave está en prepararse bien, conocer las opciones y buscar el asesoramiento adecuado.

Si resides en la zona de Lorca, una opción local es Hipomia Lorca. Puedes visitarlos en Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia, o llamar al 868353231 para informarte sobre sus servicios de asesoramiento hipotecario.