HOME ECONOMÍA EMPRESAS EXTERIOR LABORAL MERCADOS EMPRENDEDORES E IDEAS INMOBILIARIA ANÁLISIS Y OPINIÓN SOCIEDAD DIRECTIVOS TENDENCIAS IBERONEWS LA FRANJA Y LA RUTA 🔍

の図書



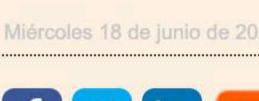
**EMPRESAS** ANÁLISIS WYPO

## El sueño de vivir en España se reaviva: mecanismos para conseguir la mejor hipoteca para no residentes

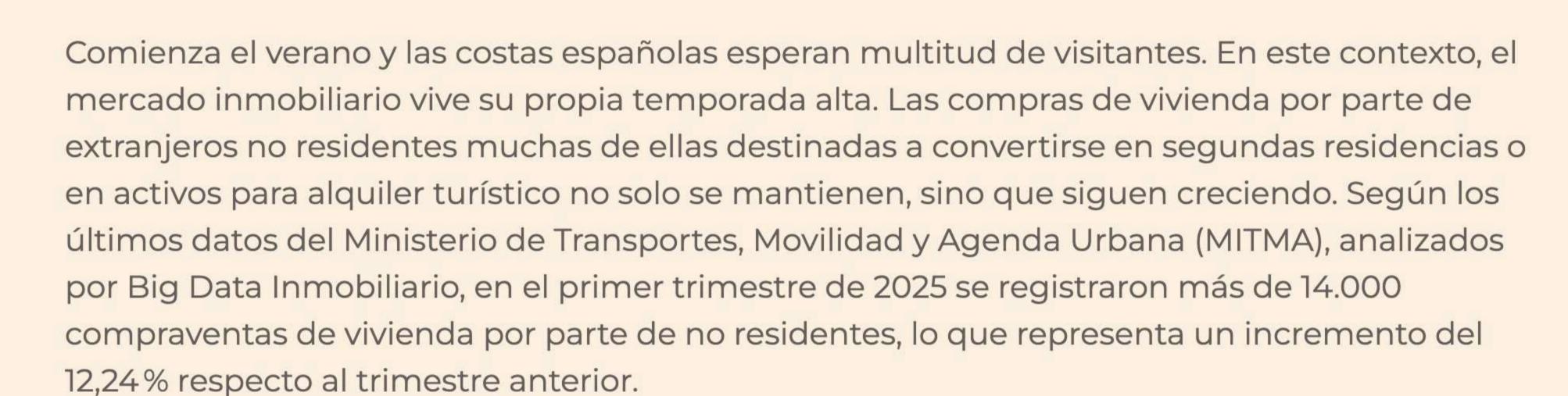


Una hipoteca en España para no residentes sigue siendo más barata que una hipoteca en muchos otros países europeos

By REDACCIÓN MÁS ARTÍCULOS DE ESTE AUTOR







Como describe Wypo, esta tendencia al alza evidencia una demanda extranjera sólida, impulsada por el atractivo del clima, la calidad de vida y la rentabilidad del mercado inmobiliario español. Además, tras la pandemia, se ha intensificado la compra de viviendas e incluso de edificios completos por parte de inversores internacionales, especialmente en zonas costeras y centros urbanos. Fondos europeos, latinoamericanos y norteamericanos están adquiriendo estos activos con fines de alquiler turístico o inversiones de reposicionamiento, aprovechando el crecimiento sostenido de la demanda y la estabilidad del mercado en España.

Sin embargo, este impulso no está exento de desafíos; Según Joaquín García, experto hipotecario de Wypo, "La financiación hipotecaria para no residentes suele ser uno de los principales escollos para quienes desean adquirir una vivienda en España desde el extranjero". Así, "aunque el acceso al crédito es posible, los bancos imponen condiciones más exigentes a los compradores internacionales: la financiación suele limitarse al 60% o 70% del valor de compra, los tipos de interés son más elevados y el proceso administrativo es significativamente más complejo". En cualquier caso, prosigue, "una hipoteca en España para no residentes sigue siendo más barata que una hipoteca en muchos otros países europeos". "Eso sí, la documentación requerida es un poco diferente. Como a los nacionales, se les solicita justificación de ingresos (en este caso 6 en lugar de 3 nóminas), situación laboral, extractos bancarios y documentos de identidad, siendo en este caso requisito la tramitación del NIE. Hay una cosa más para los no residentes: deben solicitar el certificado de deuda en su país de origen", concluye el experto hipotecario.

## Soluciones hipotecarias digitales y multilingües para los compradores internacionales

En este contexto, plataformas especializadas como Wypo están desempeñando un papel cada vez más relevante. Mediante tecnología digital y acompañamiento experto, Wypo permite a compradores extranjeros acceder a hipotecas en España con mayor claridad, accediendo a ofertas de diversos bancos y de la mano del cliente en todo el proceso, hasta la firma ante Notario.

Desde la sección específica para <u>no residentes</u>, Wypo ofrece una guía práctica y detallada que explica las particularidades del proceso hipotecario para extranjeros y obtener una preaprobación gratuita. Además, a través de la plataforma, los usuarios pueden:

- Simular su hipoteca con condiciones adaptadas a su perfil. Pablo Gutiérrez, experto
- Acceder a un comparador bancario con ofertas personalizadas.hipotecario del área Recibir asistencia de un experto hipotecario.internacional de Wypo,
- Gestionar toda la documentación de forma remota, segura y legalmente válida. • Coordinar la firma de la hipoteca sin necesidad de estar físicamente en España hasta la fecha de firma en la que se tendrán que desplazar o hacer un poder notarial para que alguien acuda en su nombre.

puntualiza, "el mercado hipotecario español puede resultar abrumador para quien no reside aquí ni conoce el sistema. Nuestro trabajo es hacer de puente: negociar y acertar con las opciones que tenga el cliente", explica.

## Datos que respaldan el auge de la inversión extranjera

Superadas estas barreras, la inversión extranjera en vivienda no muestra señales de desaceleración. El informe de Big Data Inmobiliario correspondiente a abril de 2025 revela que el 9,56 % del total de las compraventas en España corresponden ya a no residentes, un porcentaje que no deja de crecer. Y si ampliamos el foco para incluir a extranjeros residentes en España, el peso combinado del comprador internacional se sitúa en torno al 16,7 %.

Datos adicionales del Colegio de Registradores de España confirman esta tendencia: en su último informe anual (2024), destacan que los compradores extranjeros adquirieron más de 90.000 propiedades en el país, con un aumento sostenido desde 2021. La recuperación postpandemia y la apreciación del valor del euro frente a otras divisas han reforzado el atractivo del mercado español también son motivos atrayentes para el comprador.

Las provincias más demandadas por compradores no residentes en España siguen siendo las costeras: Alicante (28,54%), Málaga (22,3%) y Almería (14,45%), seguidas de Santa Cruz de Tenerife, Murcia y Baleares. Estas cifras reflejan una clara preferencia por destinos vacacionales, impulsada por el turismo y el atractivo del litoral. No obstante, ciudades como Madrid (1,42%) y Barcelona (2,36%) también mantienen un papel relevante, especialmente en el segmento de inversión de alto valor.

En estas capitales, muchos compradores extranjeros han adquirido viviendas a través del programa de Golden Visa, que estuvo vigente hasta abril de 2025 y permitía obtener la residencia en España a cambio de una inversión inmobiliaria mínima de 500.000 euros. Este tipo de operaciones suele centrarse en zonas exclusivas —como el barrio de Salamanca en Madrid o el Eixample en Barcelona— y en **activos prime**, es decir, propiedades con ubicación privilegiada, alta calidad constructiva y fuerte potencial de revalorización. Aunque representan un volumen menor de compraventas, son transacciones de gran peso económico y estratégico para el mercado inmobiliario español.

## Verano 2025: una oportunidad para invertir desde el extranjero

¿Es el verano un buen momento para financiar una segunda residencia desde el extranjero? La respuesta parece ser afirmativa. Los tipos de interés se han estabilizado tras las subidas de 2023, y el Banco Central Europeo no prevé recortes en el corto plazo. Esto, unido a la estacionalidad de las operaciones —el verano es tradicionalmente un periodo activo para las compraventas internacionales—, convierte a julio y agosto en una ventana de oportunidad para formalizar operaciones de compra con mayor agilidad.

Este dinamismo encuentra eco en la actividad de plataformas como Wypo, que han registrado un aumento sostenido en las solicitudes de hipotecas para no residentes en los últimos doce

meses. "El perfil más frecuente es el de ciudadanos europeos con alto poder adquisitivo, especialmente de países como Alemania, Países Bajos, Francia o Bélgica, interesados en viviendas en zonas costeras. También estamos viendo un repunte de inversores

latinoamericanos con doble nacionalidad o intereses patrimoniales en España", indica Pablo Gutiérrez, experto hipotecario del área internacional de Wypo. Seguridad, acompañamiento y tecnología: claves para el éxito hipotecario Para los compradores extranjeros no residentes, cada paso del proceso hipotecario puede

suponer un obstáculo: diferencias legales, requisitos documentales, fiscalidad autonómica,

validación de solvencia en el país de origen... Frente a esta complejidad, la intermediación

digital y en inglés de plataformas como Wypo permite al comprador moverse con mayor seguridad, sencillez, rapidez y capacidad de decisión. Porque en un mercado tan competitivo como el inmobiliario español, el acceso ágil a la financiación no es solo una ventaja. Es, cada vez más, la diferencia entre conseguir o no la casa

que uno sueña tener en España.