

**eBook:**  
**Cómo comprar**  
**una casa paso**  
**a paso**



¿Estás pensando en comprar tu primera vivienda? Sabemos que **el proceso de compra no siempre es sencillo**. Debes tener en cuenta varios aspectos como el presupuesto, la hipoteca, las arras o los impuestos.

El proceso de compra de una vivienda **suele tardar entre dos y seis meses**, de acuerdo con un estudio de Fotocasa Research, desde que nos decidimos a comprar una casa hasta que firmamos la compraventa. En este Ebook podrás conocer **todos los pasos a seguir** en este periodo de tiempo.

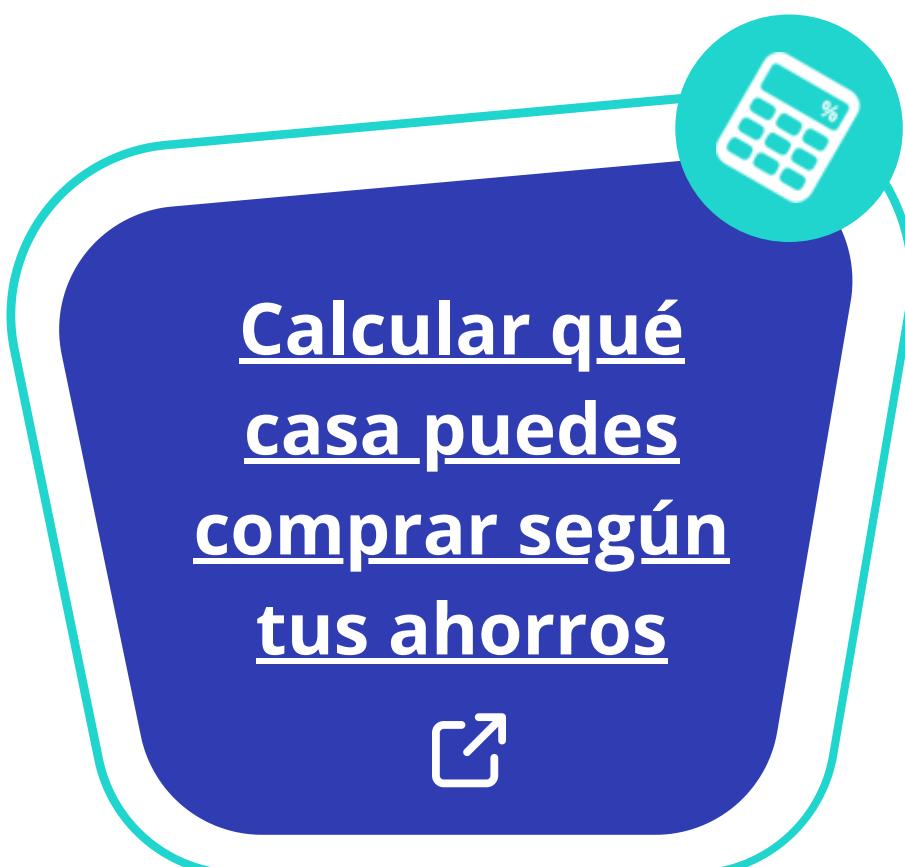
- Define tu presupuesto
- Busca la casa de tus sueños
- Compara ofertas de hipotecas
- Pide la documentación de la casa que quieras comprar
- Negocia el precio y firma el contrato de arras
- Pide una tasación oficial
- Consolida la contratación de la hipoteca
- Realiza la provisión de fondos
- Haz “el examen” del notario
- Realiza la compraventa

# 1 Define tu presupuesto

Lo primero que debes hacer para comprar una casa es **definir qué presupuesto tienes**. Para ello, deberás realizar diferentes cálculos que te permitirán saber el precio máximo de la casa que podrás comprar.

## 1.1- Cuánto tienes ahorrado para la entrada

Deberás tener, al menos, el 20% del precio de la vivienda. Esto es porque los bancos no suelen dar más de 80% del coste de la casa en la hipoteca.



## 1.2- Cuánto pagarás de impuestos por comprar la vivienda

Según si es vivienda de segunda mano u obra nueva los impuestos pueden cambiar, aunque se calcula que es entre un 10% y un 15% del precio de la vivienda.



## 1.3- Cuánto podrás pagar al mes de hipoteca

Los expertos recomiendan no dedicar más de un 30% o 40% de tus ingresos netos a pagar la hipoteca.



### POR EJEMPLO

Si tienes un salario de 1.500 euros al mes:

- Deberías dedicar entre 450 euros y 600 euros para la cuota de la hipoteca



### Calculadora de cuota de la hipoteca



Con tu presupuesto claro, ya puedes comenzar a buscar casa y a realizar el resto de trámites.

## 2 Busca la casa de tus sueños

Conociendo tus ahorros y qué gastos e impuestos tendrás que pagar para comprar tu casa podrás decidir el precio máximo de las viviendas que podrás buscar.



### Encuentra tu casa en Fotocasa

Para **encontrar la casa de tus sueños**:

#### **2.1- Haz una lista de lo que quieras de una vivienda**

- El barrio en el que quieras vivir.
- El número de habitaciones que necesitas.
- Si quieras que esté reformada o no.
- Si quieras obra nueva o segunda mano

#### **2.2- Crea alertas con filtros en Fotocasa**

#### **2.3- Ten preparada una lista de preguntas que hacer cuando visites la vivienda**

#### **Más información**



[Ebook – Qué preguntar cuando vas a ver un piso para comprar](#)

## 3 Compara ofertas de hipotecas

**A la que que buscas casa es recomendable que comiences a comparar hipotecas.** Los expertos recomiendan comparar, al menos, tres ofertas de entidades diferentes.

Comparar hipotecas antes de tener tu casa te ayudará para:

- Saber qué bancos te concederán una hipoteca.
- Elegir la entidad que te ofrezca la mejor oferta.
- Conocer la cantidad máxima de financiación a la que puedes acceder.
- Acelerar el proceso de contratación de la hipoteca una vez firmes las arras.

Es importante que preguntes todas las dudas que te surjan tanto durante el proceso de comparación de ofertas como en el notario antes de la compraventa.

## 4 Pide la documentación de la casa que te gusta

En todas las viviendas que visites y que te interesan debes pedir una serie de documentación para saber que todo está en orden. En el siguiente Ebook encontrarás toda la documentación que debes pedirle al propietario o a la inmobiliaria.

### Más información



[Ebook - Documentos que debes pedir antes de la compraventa](#)

## 5 Negocia el precio y firma el contrato de arras

Una vez te has decidido podrás **negociar un precio de compraventa por el piso**. Cuando hayáis llegado a un acuerdo es recomendable firmar con un contrato de arras.

El contrato de reserva no es obligatorio, pero es altamente recomendable, ya que este contrato te permite **garantizar, como comprador, que el propietario no le venderá la vivienda a otra persona** y, como propietario, que tú comprarás el piso.



### CONSEJO FOTOCASA

Al haber comparado ofertas de hipotecas con antelación, puedes estar seguro de que el banco te concederá la hipoteca y hasta qué cantidad máxima te puede prestar de acuerdo con tu perfil. Si todavía el banco no te ha dado respuesta, es aconsejable que en las arras se especifique que, si no te conceden la hipoteca, el contrato se puede disolver. Así no perderás dinero.



**Más información**  
[Ebook – Contrato de arras](#)  
[modelo online](#)

Es común que parte del precio de la vivienda la pagues al firmar las arras. Lo usual es pagar un 10% del precio de la compraventa acordado.

### **POR EJEMPLO**

Si vas a comprar una vivienda de 100.000 euros, deberás pagar al vendedor 10.000 euros.

Es aconsejable que antes de negociar el precio y firmar las arras realices una tasación para orientarte sobre el precio de la vivienda y saber que está dentro del precio del mercado. También es buena idea para saber que la tasación que te pedirá el banco sea similar al precio que pagarás por la vivienda.

Puedes utilizar la herramienta de tasación online gratuita de Fotocasa para saber si el precio que te ofrecen está dentro del mercado.

### [Simulador de tasación online](#)



## 6 Pide una tasación oficial

Una vez has firmado las arras, **el banco te pedirá una tasación para concederte la hipoteca**. Si vas a financiar la compra de la vivienda con una hipoteca, la tasación será obligatoria. Tiene un coste medio de unos 300 euros.

## 7 Consolida la contratación de la hipoteca

Con la tasación oficial y las arras firmadas ya puedes proceder a la contratación de la hipoteca.

Las entidades **suelen tardar entre 10 y 15 días en concederte la hipoteca**, después de realizar el estudio de viabilidad de tu perfil.

Lo primero será **preparar la documentación** que te pedirán para estudiar tu solicitud. Este paso se puede realizar a la vez que se pide la tasación.

Con estos datos el banco te pasará una **oferta en firme, conocida como FEIN**. Con el FEIN el banco está obligado a mantener las condiciones que te ofrecen durante 10 días para que estudies la oferta con tranquilidad.

## 8 Realiza la provisión de fondos

Para prepararte para la compraventa **el banco te pedirá que en tu cuenta tengas el dinero necesario para hacer frente a todos los gastos.** A esto se le conoce como provisión de fondos.

Aquí te pedirán que tengas la cantidad necesaria para pagar la entrada de la vivienda que no está financiada, los gastos de la notaría, los impuestos del IPT o IVA.

### Más información



[¿Qué es la provisión de fondos de la hipoteca?](#)

## 9 Haz “el examen” del notario

Entre una semana y un día antes de la compraventa, deberás acudir al notario para que te explique todas las condiciones de tu hipoteca.

Pregunta todas las dudas que tengas antes de firmar.

Una vez resueltas las dudas del contrato, te hará un test, conocido como acta de transparencia.

### Más información



**Acta de transparencia: ¿qué preguntas te hará el notario para concederte la hipoteca?**

Recuerda que eres tú quien tiene el derecho de elegir la notaría con la que quieras firmar.

## 10 Realiza la compraventa

¡Por fin podrás comprar tu casa! El día de la compraventa deberás volver a la notaría para firmar la hipoteca y la compraventa de la vivienda.

A esta cita se presentarán por norma general:

- Tú como comprador.
- Un representante del banco donde has pedido la hipoteca.
- El vendedor.
- El representante del banco donde el vendedor tiene la hipoteca (si la tuviera).
- El representante de la inmobiliaria

Con la provisión de fondos y los fondos de la hipoteca que has solicitado se procederá a entregar varios cheques:

- Para el pago de impuestos

### Más información



[Ebook – Impuestos y gastos que deberás pagar al comprar una casa](#)

- Para el notario.
- Para el banco del vendedor para liquidar la hipoteca que tiene vigente sobre la casa.
- Para tu banco por los gastos de contratación de la hipoteca.
- Para los honorarios de la inmobiliaria.
- Para el vendedor de la vivienda.

**¡Felicitaciones! Ya eres propietario de la vivienda**



Después de la compraventa ya eres el nuevo propietario de la vivienda, pero hay que hacerlo oficial. Por ello, tendrás un plazo de **hasta 60 días después de la firma del contrato para inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad**. Aunque muchas notarías también se encargan de este trámite.



**eBook:**  
**Cómo comprar**  
**una casa paso**  
**a paso**