

eBook:
Cómo pedir
una **hipoteca**
paso a paso



¿Quieres comprar una vivienda y necesitas pedir una hipoteca? El proceso puede ser complejo y seguro que te surgen cientos de dudas, como cuáles son los primeros pasos o qué documentación necesitarás.

En este Ebook, podrás encontrar el **paso a paso que deberás seguir para firmar tu hipoteca** y todo lo qué debes tener en cuenta en cada etapa del proceso:

- Hacer números y definir el presupuesto.
- Encontrar tu futura vivienda.
- Comparar entre diferentes ofertas de hipotecas.
- Solicitar la financiación en el banco.
- Firmar el contrato de arras.
- Entregar la documentación a la entidad bancaria.
- Comprobar las condiciones tras la aprobación.
- Abonar la provisión de fondos.
- Aprobar el acta de transparencia para firmar la hipoteca.
- Firmar la escritura de la hipoteca y la compraventa.

1 Hacer números y definir el presupuesto

Antes de nada, debes hacer números para calcular qué tipo de vivienda puedes comprar y qué cuota mensual de hipoteca máxima puedes asumir.

1- Ahorros para la entrada e impuestos

Deberás tener, al menos, un 20% para la entrada y entre un 10% y un 15% para el pago de impuestos.



POR EJEMPLO

Si quieras comprar una vivienda de 150.000 euros, deberás tener ahorrado:

- 30.000€ para la entrada
- Entre 15.000 y 22.500 euros para el pago de impuestos



Calcular qué casa puedes comprar según tus ahorros



2- Cuota máxima de la hipoteca

Los expertos recomiendan no dedicar más de un 30% o 40% del salario al pago de la hipoteca.



Calculadora de cuota de la hipoteca



POR EJEMPLO

Si tienes un salario de 1.500 euros al mes y tu pareja de otros 1.500 euros:

- Deberéis dedicar, como máximo, entre 900 y 1.200 euros a la cuota de la hipoteca

2 Encontrar la vivienda perfecta

Ahora que ya sabes cuál es tu presupuesto, ¡puedes empezar a buscar viviendas!



Encuentra tu casa en Fotocasa

Teniendo en cuenta el precio máximo que puedes pagar al comprar una vivienda, podrás fijar tus filtros al buscar piso:

- ¿Buscas una vivienda con ascensor?
- ¿Qué zona o barrio te interesa?
- ¿Cuántas habitaciones necesitas?
- ¿Prefieres segunda mano u obra nueva?



CONSEJO FOTOCASA

Para tener ventaja a la hora de contactar con el anunciante del piso que te gusta, una buena práctica es crear alertas para recibir notificaciones de los anuncios más recientes de Fotocasa.

3 Comparar entre diferentes ofertas de hipotecas

A la vez que buscas vivienda es recomendable comenzar a estudiar el mercado y averiguar qué están ofreciendo las entidades bancarias.



CONSEJO FOTOCASA

Los expertos recomiendan comparar entre **tres ofertas**. Puedes acudir a oficinas de banco o consultar las condiciones de varias hipotecas por Internet.

Una vez conozcas cuáles son las condiciones que, en general, te ofrece cada entidad, podrás valorar si una oferta es “buena” o “mala”. Estos son los datos que deberás comparar:

- **Las comisiones de la hipoteca.** La comisión de apertura, de amortización anticipada...
- **Las vinculaciones.** El coste de los productos que deberás contratar con el banco para que abaraten el interés.
- **El plazo.** Cuanto mayor sea el plazo, más intereses pagarás. La cuota.
- **La cuota** no variará si contratas una hipoteca fija, mientras que si contratas una variable, esta podrá subir o bajar en función del euríbor.
- **El coste total.** Si comparas entre hipotecas fijas, calcula cuánto terminarás pagando cuando hayas pagado el préstamo.

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.



4 Solicitar los detalles de la financiación en el banco

Con las ofertas que te interesan, llegó la hora de ponerte en contacto con las entidades bancarias y solicitar la **FIPRE (Ficha de Información Precontractual)**, un documento que incluye las condiciones genéricas de la hipoteca, así como el tipo de interés, las comisiones, los requisitos de vinculación...

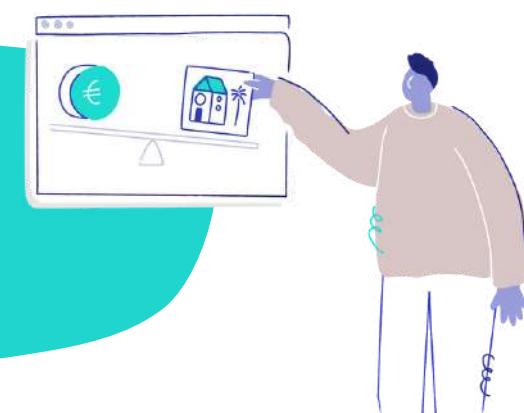
Recuerda que solicitar el FIPRE no te obliga a pedir la hipoteca. Este documento suele tener una validez de 15 días.

5 Firmar el contrato de arras

Gracias a la comparativa de hipotecas previa, sabrás antes de firmar las arras si te puedes permitir la vivienda y si el banco te concederá la hipoteca.

En este punto, podrás **negociar el precio del piso** y llegar a un acuerdo con el vendedor. Para saber si el precio fijado se encuentra dentro del mercado puedes usar la siguiente herramienta de Fotocasa.

Simulador de tasación online



Una vez negociado el precio, firmarás el contrato de arras. Se trata de un contrato privado que firman el vendedor y el comprador con el fin de reservar el piso y evitar que alguna de las partes se eche atrás antes de firmar la compra de la vivienda. Lo más habitual es pagar un 10% del precio del piso en el contrato de arras.



El contrato de arras suele tener un **plazo límite**, durante el cual deberás solicitar la hipoteca. Por esa razón, es tan importante saber previamente si te podrán conceder el préstamo.

6 Entregar la documentación a la entidad bancaria

En este momento, el banco te pedirá que **entregues una serie de documentos** para iniciar el estudio de solvencia. Estos son los documentos que necesitarás:

- DNI o documento de identidad en vigor.
- Vida laboral actualizada.
- Tres últimas nómina si trabajas por cuenta ajena.
- Últimas facturas en caso de trabajar por cuenta propia.
- Extracto bancario de los últimos meses.
- Últimos recibos de préstamos en curso.
- La última declaración de la renta.
- Informe de tasación.

Más información



[¿Qué requisitos debes cumplir para pedir una hipoteca?](#)

7 Comprobar las condiciones tras la aprobación

Una vez realizado el estudio de solvencia y aprobada la solicitud, si la entidad te concede la hipoteca, deberá presentarte varios documentos para que puedas **valorar si la oferta te interesa o no**:

- **FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada).** En este papel aparecen las condiciones de financiación que te ofrecen. La oferta es vinculante durante 10 días.
- **Copia del contrato del préstamo hipotecario.**
- **FIAE (Ficha de Advertencias Estandarizadas).** Este documento es muy importante, puesto que es donde aparecen las cláusulas más relevantes de la hipoteca: interés del préstamo, gastos que debe abonar el comprador...
- **Para hipotecas variables:** el banco te entregará un documento que indica las cuotas de tu hipoteca según la evolución del euríbor.
- **Pólizas de los seguros de hogar y vida,** si los has contratado con el banco.
- **Notificación para acudir a la notaría.** Deberás pasar por el notario para firmar en un plazo de 10 días.

Más información



[¿Cómo elegir notaría para firmar una hipoteca?](#)

8 Abonar la provisión de fondos

El banco hará una estimación sobre cuáles son los gastos que deberás afrontar para el pago de la escritura de compraventa e hipoteca, los impuestos y demás gastos vinculados con la operación. Normalmente, **te pedirán para la provisión de fondos un 10% o 12% para los gastos y otro 10% de la entrada** (recuerda que el otro 10% lo has pagado en las arras).



POR EJEMPLO

Si la vivienda tiene un valor de 150.000 euros, pagarás:

- Contrato de arras: 15.000 euros.
- Provisión de fondos:
 - 15.000 euros para la entrada.
 - Entre 15.000 y 18.000 euros para el resto de gastos de la compraventa



Calcular gastos al comprar una casa 2023



Al tratarse de una estimación de la entidad, si tras abonar los distintos pagos sobra dinero, el banco te devolverá la cantidad sobrante.



Más información

¿Qué es la provisión de fondos de hipoteca y cuánto podría devolverte el banco?

9 Aprobar el acta de transparencia para firmar la hipoteca

Antes de firmar la hipoteca, tendrás que acercarte a la notaría para que el notario te explique detalladamente las condiciones del préstamo y **puedas pasar un test**. Este test, conocido como el acta de transparencia, sirve para verificar que entiendes perfectamente lo que vas a firmar.

Es importante que **pregunes todo lo que no entiendas** antes de firmar.

Más información



¿Qué preguntas te hará el notario para concederte la hipoteca?

10 Firmar la escritura de la hipoteca y la compraventa

Por fin, llegamos a la etapa final del proceso: el momento de firmar la escritura de la hipoteca y la compraventa. Deberás acudir a la notaría junto al representante del banco y el vendedor de la vivienda. Allí, se realizará la entrega de cheques para pagar y se firmarán los dos contratos.

¡La vivienda ya es tuya!

Más información



Qué gastos se pagan en la compraventa de una vivienda y cómo se paga al vendedor



Qué tener en cuenta sobre la hipoteca

Si la hipoteca es variable...

La cuota de tu hipoteca variable se actualizará una vez cada seis meses o una vez al año. En ese momento, la cuota podrá subir o bajar en función del euríbor.

Cuando termines de pagar la hipoteca...

Una vez pagues la última cuota de tu hipoteca, ¡ya serás libre! Pero, ojo, todavía te queda un pago más: la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Más información



[Qué trámites debes hacer para cancelar la hipoteca cuando terminas de pagar tu casa](#)



eBook:
Cómo pedir
una **hipoteca**
paso a paso