Claves para revisar antes de pedir una hipoteca para primera vivienda

Tu situación financiera actual

Antes de presentar cualquier solicitud, revisa tus ingresos mensuales y tus gastos fijos. La entidad bancaria evaluará si puedes asumir la cuota mensual sin que tu economía se resienta. Lleva al menos seis meses de antigüedad en tu contrato laboral, preferiblemente indefinido, porque eso transmite solvencia financiera. Si eres autónomo, prepara las declaraciones de los dos últimos años.

El ahorro que tienes disponible

No basta con la entrada inicial. Además del 20 % del precio de la vivienda que no cubre la hipoteca, necesitas entre un 10 % y un 15 % extra para gastos de compra: impuesto de transmisiones, notaría, registro y tasación. Calcula bien esa cifra para no quedarte corto. Si tus ahorros apenas llegan al mínimo, valora esperar unos meses y reunir un colchón mayor.

Tu historial crediticio y deudas

Las entidades consultan ficheros de morosidad y tu historial bancario. Cualquier préstamo pendiente o pago atrasado puede restar puntos en la valoración. Revisa tus extractos y, si tienes deudas, plantea amortiguarlas antes de solicitar la hipoteca para primera vivienda. Un perfil limpio mejora las condiciones que te ofrecerán.

Los gastos asociados a la compra

No solo cuentas con el precio del piso. El impuesto de transmisiones patrimoniales puede suponer entre el 6 % y el 10 % del valor del inmueble, según la comunidad autónoma. A eso se suman la tasación, la nota simple del registro y los honorarios de la gestoría. Si tienes claro ese desembolso, evitarás sorpresas cuando llegue la factura.

View the location on Google Maps

La documentación que te pedirán

Reúne con antelación la documentación bancaria: nóminas, vida laboral, declaraciones de la renta, escrituras de propiedades previas y cualquier aval que puedas presentar. Tenerlo todo ordenado acelera el proceso y demuestra organización. Además, te permite comparar ofertas sin prisas.

Compara productos y condiciones

Cada entidad ofrece un tipo de interés, un plazo y unas comisiones distintas. No te quedes con la primera propuesta. Pide simulaciones a varios bancos y fíjate en el TAE, no solo en el interés nominal. Pregunta si exigen vinculación (seguros, planes de pensiones) para mejorar el tipo. En Lorca, una opción local es Hipomia Lorca, donde puedes recibir asesoramiento personalizado antes de firmar.

La tasación del inmueble

El banco encargará una tasación para saber si el precio de compra se ajusta al valor de mercado. Si el tasador estima un valor inferior, la entidad solo prestará hasta el 80 % de esa cifra, no del precio pactado. Eso puede obligarte a poner más dinero de tu bolsillo. Pide una tasación orientativa antes de comprometerte con la compra.

Tu capacidad de endeudamiento a largo plazo

Una hipoteca te ata durante 20, 25 o 30 años. Piensa en posibles cambios de vida: hijos, traslados laborales, imprevistos de salud. La cuota mensual no debería superar el 35 % de tus ingresos netos. Si aprietas demasiado el margen, cualquier gasto imprevisto puede desequilibrar tus cuentas.

El plazo y el tipo de interés

Un plazo largo reduce la cuota mensual, pero multiplica los intereses totales. Uno corto la encarece mes a mes, pero pagas menos intereses. Valora también entre tipo fijo, variable o mixto según tu tolerancia al riesgo. Elige el que mejor se adapte a tu estabilidad laboral y a tus previsiones de ingresos.

Las cláusulas del contrato

Lee con atención las condiciones de la escritura: comisiones por amortización anticipada, por subrogación, gastos de formalización y posibles penalizaciones. Si algo no lo entiendes, pide que te lo expliquen. No firmes nada hasta que tengas claras todas las cláusulas. Un buen asesor hipotecario, como los profesionales de Hipomia Lorca, puede ayudarte a interpretar la letra pequeña.

Para resolver dudas o recibir orientación personalizada, puedes acercarte a Hipomia Lorca, situada en Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia, o llamar al 868353231.