Cómo planificar la compra de tu primera vivienda paso a paso

Comprar una vivienda por primera vez es un proceso que puede parecer abrumador, pero con una buena organización se convierte en un camino claro. La clave está en entender cada fase, desde el ahorro inicial hasta la firma ante notario. Aquí te explicamos los pasos esenciales y qué vigilar en cada uno para que tomes decisiones informadas.

1. Evalúa tu capacidad financiera real

Antes de buscar pisos, necesitas saber cuánto puedes destinar a la compra. Los bancos suelen financiar hasta el 80% del valor de tasación, pero el 20% restante más los gastos (impuestos, notaría, registro, gestoría) deben salir de tu bolsillo. Calcula tus ingresos mensuales y tus gastos fijos. La cuota hipotecaria no debería superar el 30-35% de tus ingresos netos. Si tienes deudas previas, como un coche o un préstamo personal, el banco las sumará para evaluar tu esfuerzo.

Un error común es pensar solo en la cuota mensual. También hay que contar con los gastos de comunidad, IBI, seguros y posibles derramas. Haz una hoja de cálculo realista e incluye un colchón para imprevistos. Si ves que el ahorro te queda justo, plantéate alargar el plazo o buscar una vivienda más económica. En esta fase, el asesoramiento hipotecario en Molina puede ayudarte a conocer de antemano qué productos se ajustan a tu perfil.

2. Reúne la documentación necesaria

Los bancos piden prácticamente lo mismo: DNI, últimas nóminas (tres o seis meses), declaración de la renta, vida laboral, y si eres autónomo, los últimos dos ejercicios de IRPF y el alta en IAE. También pueden solicitar extractos bancarios para ver tus movimientos y ahorro. Tenlo todo escaneado y ordenado. Un consejo: no esperes a tener la vivienda elegida para empezar a recopilar papeles. Hazlo antes, porque cada entidad tiene su propio ritmo y algunas tardan semanas en dar una respuesta.



Si tienes avales o ingresos irregulares (comisiones, bonus, trabajos puntuales), prepara una carta explicativa. La transparencia suma puntos. En este punto, conviene tener una visión global de las condiciones del mercado. Un broker hipotecario puede revisar tu documentación y sugerirte qué entidades valoran mejor tu caso, evitando que pierdas tiempo en bancos que no te financiarían.

3. Compara ofertas de financiación

No te quedes con la primera oferta que veas. Cada banco aplica su propio criterio: unos ofrecen tipos fijos más altos pero estables, otros variables con diferencial bajo, y los mixtos combinan ambos. Pide una ficha normalizada (Ficha Europea de Información Normalizada, FEIN) en al menos tres entidades. Ahí verás el TAE, el tipo de interés, las comisiones y las condiciones de vinculación (seguros, nómina, planes de pensiones).

Presta atención a las cláusulas suelo (aunque casi han desaparecido), las comisiones por amortización anticipada y los seguros de hogar y vida que te exigen. A veces un tipo ligeramente más alto con menos vinculaciones sale más barato a largo plazo. No te dejes llevar solo por el interés nominal. Calcula el coste total del préstamo incluyendo todos los gastos. Aquí es donde un servicio como Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura cobra sentido, porque analiza decenas de ofertas sin que tú tengas que visitar cada sucursal.

4. Negocia las condiciones antes de firmar

Una vez que tengas una oferta vinculante, todavía puedes negociar. Muchos bancos están dispuestos a mejorar el diferencial, reducir la comisión de apertura o eliminar algún seguro

obligatorio si ven que tienes otras ofertas. No tengas miedo de pedir. Prepárate con los datos de otras entidades y muestra que eres un cliente informado. Si llevas la nómina y los recibos, el banco valorará tu vinculación.



También es el momento de decidir si quieres un tipo fijo, variable o mixto. Si crees que los tipos pueden bajar en el futuro, el variable puede ser más barato ahora, pero asumes riesgo. Si prefieres seguridad, el fijo te da tranquilidad. Los mixtos ofrecen un periodo inicial fijo (por ejemplo, 5 o 10 años) y luego variable. Evalúa tu tolerancia al riesgo y tu horizonte de vida en la vivienda. Si piensas mudarte en pocos años, un variable con baja comisión por cancelación puede ser mejor que un fijo caro.

5. Revisa la tasación y la escritura

El banco encargará una tasación oficial para saber cuánto vale realmente la vivienda. Asegúrate de que el tasador accede a la propiedad y no hay problemas de acceso (pisos ocupados, reformas sin terminar). Si la tasación sale inferior al precio de compra, el banco solo financiará hasta el 80% del valor tasado, y tendrás que poner más dinero propio. Puedes pedir una segunda tasación si crees que la primera fue baja.

Cuando llegue la escritura, léela con calma. Verifica que los datos del inmueble, la carga hipotecaria, el tipo de interés, el plazo y las comisiones coinciden con lo pactado. Si algo no

cuadra, no firmes hasta aclararlo. Lleva a alguien de confianza que entienda de derecho hipotecario, o pide a tu asesor que te acompañe. Un buen profesional te señalará cláusulas abusivas o errores. En Molina de Segura, contar con el respaldo de un experto como **Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura** puede darte la tranquilidad de que todo está en orden antes de estampar tu firma.

6. Prepárate para el día de la firma

El día de la firma ante notario lleva tu DNI, el contrato de arras (si lo hay), la nota simple del registro, la tasación y la oferta vinculante del banco. El notario leerá la escritura en voz alta y te preguntará si estás de acuerdo. No tengas prisa. Si algo no te convence, pide que te lo expliquen de nuevo. Puedes incluso pedir un minuto para consultar con tu asesor fuera de la sala.



Después de firmar, el notario enviará la escritura al Registro de la Propiedad. La hipoteca quedará inscrita en unos días o semanas. A partir de ahí, empiezas a pagar las cuotas. Guarda todos los documentos en un lugar seguro: escritura, FEIN, recibos de pago de impuestos y seguros. Te harán falta si algún día quieres vender o refinanciar.

Un último consejo práctico

Todo el proceso, desde que empiezas a ahorrar hasta que recibes las llaves, puede durar entre tres y seis meses si todo va bien. No te desanimes si algún banco te dice que no. Cada entidad tiene su política de riesgos y lo que una rechaza, otra lo acepta. Lo importante es ir paso a paso, con la información clara y sin prisas. Y si sientes que necesitas orientación, el asesoramiento hipotecario en Molina está pensado exactamente para eso: acompañarte en cada decisión sin que tengas que hacer todo el trabajo solo.

Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura en redes sociales Facebook Instagram