

Qlaro.

GUÍA GRATUITA · 2026

La guía definitiva para conseguir tu hipoteca

Del "no sé por dónde empezar" a las llaves de tu casa. Paso a paso, sin letra pequeña.

Lo que vas a *aprender*

- 01 Cuánto puedes pagar (y qué casa comprar)
- 02 Cómo preparar tu perfil para gustar al banco
- 03 Fija, mixta o variable: qué te conviene
- 04 Cuánto te financia el banco (y cómo pedir más)
- 05 Comparar y negociar: donde de verdad se ahorra
- 06 El proceso de compra, paso a paso
- 07 7 errores que te cuestan dinero
- 08 Checklist final antes de firmar

Antes de empezar

Comprar tu vivienda es, probablemente, la mayor decisión financiera de tu vida. Y también una de las que más miedo da por desconocimiento. Esta guía existe para quitarte ese miedo: te explicamos, en orden y en cristiano, todo lo que necesitas saber para conseguir tu hipoteca con las mejores condiciones.

Úsala junto a nuestras herramientas gratuitas: el [simulador de hipoteca](#) y la calculadora de [cuánto puedes pagar](#). Vamos.

Cuánto puedes *pagar*

El error más común es enamorarse de una casa antes de saber si te la puedes permitir. Empieza al revés: por los números.

La regla del 35%

Los bancos aplican una norma sencilla: la cuota de tu hipoteca, sumada a cualquier otra deuda (coche, préstamos, tarjetas), **no debería superar el 35% de tus ingresos netos** mensuales.

Sueldo neto/mes	Cuota máx. (35%)	Hipoteca aprox. (40 años, 2%)
1.500 €	525 €	≈ 173.000 €
2.000 €	700 €	≈ 231.000 €
2.500 €	875 €	≈ 289.000 €
3.000 €	1.050 €	≈ 347.000 €



Truco: comprad en pareja

Si compráis dos personas, se **suman los dos sueldos netos**. Con 1.500 € cada uno (3.000 € juntos) la hipoteca que podéis asumir se dispara a unos **347.000 €**. Comprar en pareja es la palanca que más aumenta lo que te pueden prestar.

Cuánto necesitas ahorrar

El banco financia como máximo el 80% del valor. El otro 20% (la entrada) más los gastos e impuestos (un 10-12%) los pones tú. En total, necesitas ahorrado alrededor del **30-32% del precio** de la vivienda.



Hazlo con tus números

Calcula tu caso exacto en qlaro.es/cuanto-puedo-pagar-hipoteca y la cuota con impuestos incluidos en el [simulador de hipoteca](#).

Prepara tu perfil para *gustar al banco*

El banco te presta si le das seguridad. Los meses previos a solicitar la hipoteca son clave para presentar el mejor perfil posible.

Las 5 palancas que más pesan

- **Baja tu deuda:** cancela créditos al consumo y tarjetas revolving antes de pedir. Bajan tu ratio de endeudamiento y te dan más margen.
- **Demuestra estabilidad:** contrato indefinido y antigüedad ayudan; si eres autónomo, dos años de declaraciones sólidas.
- **Ahorro constante:** ingresos regulares en tu cuenta y un colchón demuestran que sabes gestionar tu dinero.
- **Cuentas limpias:** sin descubiertos ni recibos devueltos los 3-6 meses previos.
- **Fuera de ASNEF:** no estar en ficheros de morosos es imprescindible.

⚠ Ojo autónomos: declarar muy poco para pagar menos impuestos juega en tu contra al pedir hipoteca, porque el banco ve menos ingresos. Hay que equilibrar.

Más detalle en nuestra guía de [hipoteca para autónomos](#).

Fija, mixta o *variable*

El tipo de interés define cuánto pagas y cuánta tranquilidad tienes. Estas son las tres opciones:

Fija

El mismo tipo y la misma cuota toda la vida del préstamo. Tranquilidad total: no te afecta que suba el euríbor. Suele tener un tipo algo más alto de salida.

Variable

Tu cuota es euríbor + un diferencial fijo, y se revisa cada 6-12 meses. Más barata cuando los tipos están bajos, más arriesgada cuando suben.

Mixta

Unos años a tipo fijo y el resto variable. El punto medio, muy elegido por perfiles jóvenes en 2026.

TIN vs TAE

Compara siempre por la **TAE**, no por el TIN ni por la cuota: la TAE incluye comisiones y refleja el coste real. Te lo explicamos en qlaro.es/tin-vs-tae-diferencia.

¿Qué es el euríbor y cómo te afecta? Lo tienes en qlaro.es/que-es-el-euribor.

Cuánto te financia el banco *(y cómo pedir más)*

Por defecto, el banco financia el 80% del valor. Pero ese porcentaje se puede mejorar:

- **Aval ICO para jóvenes:** el Estado avala hasta el 20-25%, permitiendo comprar con solo el 5% de entrada. La vía más accesible hoy: [guía del aval ICO](#).
- **Buena tasación:** si la casa tasa por encima del precio, el 80% de la tasación puede acercarse al 100% del precio. Ver [tasación de vivienda](#).
- **Avalista o segunda garantía:** otro inmueble o un familiar avalista suben el porcentaje.
- **Pisos del propio banco:** se financian hasta el 100%.

✅ El 90%, 95% o 100% es posible

No es solo para unos pocos. Conseguir más financiación es habitual si eres **funcionario**, tienes **antigüedad y estabilidad laboral**, **compras en pareja** (dos sueldos dan mucha más solvencia) o encajas en la **hipoteca joven con aval ICO**. Hay una vía para casi todos los perfiles.

Todos los trucos, en [cómo conseguir la máxima financiación y hipoteca al 100%](#).

👉 ¿No sabes por dónde empezar?

Es normal: es tu primera vez y hay mucho en juego. **Nosotros te ayudamos.** Cuéntanos tu caso y un asesor estudia tu perfil y compara los bancos por ti, gratis y sin compromiso. Tienes el enlace al final de esta guía.

Comparar y *negociar*

Aquí es donde de verdad se ahorra. La misma persona recibe ofertas muy distintas según el banco. No te quedes con la primera.

- Pide oferta a **3-4 entidades** o usa un bróker hipotecario que lo haga por ti.
- Compara la **TAE**, no solo la cuota.
- Calcula si las **vinculaciones** (seguros, nómina) compensan el sobre coste. Ver [qué seguros son obligatorios](#).

El proceso de *compra*

- **Nota simple:** comprueba dueño y cargas antes de nada ([cómo pedirla](#)).
- **Arras:** la señal que reserva la casa. No las firmes sin la hipoteca casi asegurada ([tipos de arras](#)).
- **Tasación y firma ante notario.**
- **Impuestos:** ITP (segunda mano) o IVA (obra nueva). Ver [ITP por comunidad](#).

7 errores que te *cuestan dinero*

- Mirar solo la cuota y no la TAE ni el coste total.
- No comparar bancos y firmar con el tuyo de siempre.
- Aceptar todas las vinculaciones sin calcular si compensan.
- Olvidar los gastos e impuestos (ese 10-12% extra).
- Firmar arras sin la financiación asegurada.
- Estirarte al máximo y quedarte sin colchón de emergencia.
- No negociar: casi todo es negociable si tu perfil es bueno.

Checklist antes de *firmar*

- ✓ Sé cuánto puedo pagar y cuánto he ahorrado
- ✓ He limpiado mi perfil (deudas, cuentas, ASNEF)
- ✓ He comparado al menos 3 ofertas por TAE
- ✓ He calculado si las vinculaciones compensan
- ✓ He revisado la nota simple de la vivienda
- ✓ Tengo previsto el 10-12% de gastos e impuestos

¿Quieres que lo *hagamos por ti*?

Comparar bancos, preparar tu perfil y negociar lleva tiempo y conocimiento. Si prefieres que un experto lo haga por ti, podemos ayudarte.

Consigue tu mejor hipoteca, gratis

Un asesor estudia tu caso, compara varios bancos y negocia por ti las mejores condiciones. Sin coste y sin compromiso.

[Quiero que me ayuden →](#)

Colaboración comercial con H2B Hipotecas.

Tus herramientas gratuitas

- [Simulador de hipoteca](#) — tu cuota real con impuestos.
- [¿Cuánto puedo pagar?](#) — qué casa te puedes permitir.
- [RentIA](#) — el mapa de rentabilidad si compras para invertir.

Esta guía es contenido educativo y no constituye asesoramiento financiero. Los datos (tipos, cuotas, ayudas) son orientativos y cambian; verifica siempre las condiciones vigentes. © 2026 Qlaro · qlaro.es