¿Cuánta casa puedo permitirme? Descúbrelo con esta app calculadora

Usa la calculadora de asequibilidad de HypoNavi para saber cuánta casa puedes permitirte realmente según ingresos, deudas y entrada: sin conexión y privada.

Autor: Lubor Šimůnek · Publicado: June 27, 2026 · Finanzas
Versión en línea: https://appstoryo.com/es/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



¿Cuánta casa puedo permitirme? Una guía práctica

La pregunta que todo futuro propietario acaba haciéndose es: **¿cuánta casa puedo permitirme?** Suena sencillo, pero la respuesta honesta exige mirar varios factores en conjunto: tus ingresos, tus obligaciones mensuales de deuda actuales, el tamaño de tu entrada y el entorno de tipos de interés vigente. Una calculadora de asequibilidad fiable combina todos estos factores al instante y te da una cifra realista basada en criterios reales de concesión de préstamos.

HypoNavi: Mortgage Calculator incluye una calculadora de asequibilidad completa que funciona totalmente sin conexión. Sin conexión a internet, sin cuenta y sin compartir datos con nadie.

La ratio deuda-ingresos: la cifra clave que usan los prestamistas

Cuando un prestamista evalúa cuánto te prestará, se fija sobre todo en tu ratio deuda-ingresos (DTI). Es el porcentaje de tus ingresos mensuales brutos que se destina al pago de deudas, incluida la propia cuota hipotecaria propuesta.

En realidad hay dos versiones del DTI que analizan la mayoría de los prestamistas

convencionales:

DTI inicial (ratio de vivienda)

Es el porcentaje de tus ingresos mensuales brutos que se destinaría a los gastos de vivienda. La mayoría de los prestamistas convencionales prefieren que se mantenga en el 28% o por debajo. Los gastos de vivienda en este cálculo suelen incluir capital, intereses, impuestos sobre la propiedad y seguro (PITI).

Fórmula: (Gastos mensuales de vivienda) / (Ingresos mensuales brutos) x 100

Ejemplo: si tus ingresos mensuales brutos son 6.000 $ y tus gastos totales de vivienda serían 1.500 $, tu DTI inicial es del 25%, cómodamente dentro de la pauta del 28%.

DTI final (ratio de deuda total)

Es el porcentaje de tus ingresos mensuales brutos que se destina a todos los pagos de deuda en conjunto: vivienda, préstamos de coche, préstamos estudiantiles, pagos mínimos de tarjetas de crédito y cualquier otra deuda recurrente. La mayoría de los prestamistas convencionales prefieren que se mantenga por debajo del 36-43%, según el prestamista y el tipo de préstamo.

Fórmula: (Todos los pagos mensuales de deuda) / (Ingresos mensuales brutos) x 100

Cómo calcula HypoNavi la asequibilidad

La calculadora de asequibilidad de HypoNavi utiliza cuatro datos clave:

1. **Ingresos brutos anuales**: tus ingresos anuales antes de impuestos. Si tienes un cotitular, incluye los ingresos conjuntos.
2. **Pagos mensuales de deuda**: el total de todas tus obligaciones de deuda recurrentes actuales: cuota del coche, préstamo estudiantil, pagos mínimos de tarjetas, etc. No incluyas la hipoteca que intentas calcular; la app ya la añade.
3. **Importe de la entrada**: cuánto efectivo vas a aportar a la compra.
4. **Tipo de interés**: el tipo actual al que esperas poder acceder. Si no lo sabes, usa una estimación realista según los tipos de mercado actuales.

A partir de estos datos, HypoNavi calcula el precio máximo de vivienda que puedes permitirte manteniéndote dentro de las pautas estándar de ratio deuda-ingresos.

Entender los resultados: cómodo frente a máximo

La calculadora de asequibilidad te da una cifra máxima, pero es importante entender que máximo y cómodo no son lo mismo. Que te aprueben una hipoteca de 450.000 $ no significa que una hipoteca de 450.000 $ sea financieramente sensata en tu situación.

Ten en cuenta estos factores más allá del cálculo del DTI:

- **Fondo de emergencia:** después de la entrada y los gastos de cierre, ¿te quedan aún de 3 a 6 meses de gastos en ahorros? Vaciar los ahorros para la entrada te deja en una posición vulnerable.

- **Costes de mantenimiento continuos:** una vivienda suele costar entre el 1 y el 2% de su valor al año en mantenimiento. Una casa de 400.000 $ puede requerir entre 4.000 y 8.000 $ anuales en reparaciones, sustituciones y conservación.
- **Impuestos sobre la propiedad y seguro:** pueden añadir cientos de dólares al mes a tu coste efectivo de vivienda y varían mucho según la ubicación.
- **Estabilidad laboral:** si tus ingresos son variables o trabajas en un sector con riesgo de despidos, plantéate buscar una vivienda situada en el 80-85% de tu asequibilidad máxima.

El impacto de la entrada

Tu entrada afecta directamente a tu asequibilidad de dos maneras. Primero, una entrada mayor implica un préstamo menor y una cuota mensual más baja, lo que aumenta cuánta casa puedes permitirte con unos ingresos dados. Segundo, aportar menos del 20% en un préstamo convencional suele activar el seguro hipotecario privado (PMI), que incrementa tu coste mensual de vivienda y reduce tu capacidad de compra.

Usa HypoNavi para experimentar con distintos escenarios de entrada. Prueba con el 5%, el 10%, el 15% y el 20% y compara los importes de préstamo y las cuotas mensuales resultantes. La visualización te ayuda a entender exactamente qué impacto tiene ahorrar para una entrada mayor en tu presupuesto mensual.

Reglas prácticas de asequibilidad

Los asesores financieros suelen citar unas cuantas reglas generales que conviene conocer:

- **La regla 28/36:** los gastos de vivienda no deberían superar el 28% de los ingresos mensuales brutos, y el total de pagos de deuda no debería superar el 36%.
- **La regla de 2,5 veces los ingresos:** un precio de vivienda de aproximadamente 2,5 veces los ingresos anuales del hogar suele considerarse conservador y sostenible.
- **La regla de 3 veces los ingresos:** muchos compradores pueden acceder a una vivienda de 3 veces los ingresos anuales del hogar y mantenerla de forma sostenible, sobre todo en mercados más baratos.

Son puntos de partida, no límites rígidos. Tu situación concreta —estabilidad laboral, crecimiento futuro de ingresos, tipos impositivos locales y hábitos de gasto personales— influye en lo que realmente tiene sentido para ti.

Descarga HypoNavi y encuentra tu cifra

La calculadora de asequibilidad de HypoNavi es gratuita, funciona sin conexión y no requiere cuenta. Introduce tus ingresos, deudas y entrada para obtener al instante una respuesta realista a la pregunta de **cuánta casa puedo permitirme**.

Descarga HypoNavi en iOS

Descarga HypoNavi en Android

Ejecuta todos los escenarios que quieras sin preocuparte de que tus datos se capturen o se

vendan. Consigue HypoNavi gratis y conoce tu cifra real antes de hablar con ningún prestamista.

Cómo citar: Lubor Šimůnek (2026). *¿Cuánta casa puedo permitirme? Descúbrelo con esta app calculadora*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/es/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.