Cómo calcular el ahorro necesario antes de comprar una vivienda

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que se toman en la vida. Antes de empezar a buscar pisos o casas, conviene tener claro cuánto dinero se necesita tener ahorrado. No se trata solo del precio de la entrada: hay gastos adicionales que muchas personas pasan por alto y que pueden desajustar cualquier presupuesto.

El punto de partida es conocer el precio de la vivienda que se desea comprar. A partir de ahí, el banco suele financiar hasta el 80 % del valor de tasación o del precio de compra, el que sea menor. Eso significa que el comprador debe aportar al menos el 20 % restante como entrada. Pero ese 20 % no cubre todos los gastos. Hay que sumar impuestos, notaría, registro, gestoría y, en muchos casos, la comisión de apertura del préstamo hipotecario. En conjunto, estos gastos pueden representar entre un 10 % y un 15 % adicional sobre el precio de la vivienda.

Paso 1: calcular la entrada mínima

El primer cálculo es sencillo: si la vivienda cuesta 150.000 euros, la entrada mínima será de 30.000 euros (el 20 %). Pero ese dinero no incluye los impuestos. En una vivienda de segunda mano, el comprador paga el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo porcentaje varía según la comunidad autónoma. En la Región de Murcia, por ejemplo, el tipo general es del 8 % sobre el precio de compra. Sobre el mismo ejemplo, eso añade 12.000 euros. En vivienda nueva se paga IVA (10 %) y Actos Jurídicos Documentados, que también tiene un coste. A esto se suman los honorarios de notaría, registro y gestoría, que pueden rondar entre 1.500 y 3.000 euros. Con estos números, el ahorro total necesario para una vivienda de 150.000 euros se sitúa entre 43.500 y 45.000 euros.

Aquí entra en juego el **asesoramiento hipotecario**. Un profesional como Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura puede ayudar a calcular con precisión cuánto se necesita según el tipo de vivienda, la comunidad autónoma y el perfil financiero de cada persona. No todas las entidades aplican las mismas condiciones, y un cálculo ajustado evita sorpresas desagradables cuando ya se ha firmado el arras.



Paso 2: revisar los gastos de formalización

Muchos compradores piensan que el banco cubre todos los gastos de la hipoteca, pero no es así. Desde la reforma de la Ley Hipotecaria de 2019, el banco asume los gastos de tasación, registro y gestoría en la primera copia de la escritura, pero el comprador sigue pagando el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) en la mayoría de las comunidades autónomas. En Murcia, el AJD es del 1,5 % sobre el capital prestado. Si la hipoteca es de 120.000 euros (el 80 % de 150.000), el AJD suma 1.800 euros más. También hay que contar con la tasación de la vivienda, que suele costar entre 300 y 500 euros, y que el banco exige antes de conceder la hipoteca. Aunque el banco pague la tasación en algunos casos, lo normal es que el comprador la adelante y luego se le reintegre. Por eso es mejor tener previsto ese gasto por adelantado.

Un error frecuente es olvidar el seguro de hogar o la comisión de apertura. Algunas entidades ofrecen hipotecas sin comisión de apertura, pero otras la aplican (entre el 0,5 % y el 2 % del capital prestado). En el ejemplo de 120.000 euros, una comisión del 1 % serían 1.200 euros más. Revisar la oferta vinculante con detalle es clave.

Paso 3: ahorrar para los impuestos

Los impuestos son la partida más pesada y la que más varía según la comunidad. Conviene consultar el tipo impositivo vigente en la zona donde se va a comprar. En Molina de Segura y la Vega Media, el ITP para viviendas de segunda mano es del 8 %, y el AJD del 1,5 %. Para una vivienda de 180.000 euros con hipoteca de 144.000 euros, los impuestos sumarían 14.400

euros (ITP) más 2.160 euros (AJD), total 16.560 euros solo en impuestos. A esto hay que añadir la entrada del 20 % (36.000 euros), los gastos de notaría y registro (unos 2.000 euros) y la tasación (400 euros). El ahorro total necesario sería de unos 54.960 euros. Muchas personas subestiman esta cifra y luego tienen que renegociar el precio o pedir un préstamo personal, lo que encarece aún más la operación.

Es recomendable empezar a ahorrar con antelación y destinar una cantidad fija cada mes a un fondo específico para la compra. Así se evita tener que recurrir a financiación extra que aumente el coste total.

Paso 4: contar con un fondo de emergencia

Además del dinero para la compra, los expertos recomiendan mantener un colchón de emergencia equivalente a entre tres y seis meses de gastos fijos. Una vez que se compra la vivienda, surgen gastos imprevistos: reparaciones, reformas menores, derramas de la comunidad, subidas de tipos de interés si la hipoteca es variable. Tener ese colchón evita que cualquier contratiempo ponga en riesgo el pago de la hipoteca.



Este fondo no debe usarse para la entrada ni para los gastos de formalización. Debe estar separado y ser líquido, accesible en cualquier momento. Al calcular el ahorro total necesario, hay que sumar también esta cantidad. Si los gastos mensuales son de 1.500 euros, un fondo

de seis meses serían 9.000 euros adicionales. Así, el ahorro total para la vivienda de 180.000 euros del ejemplo anterior subiría a unos 63.960 euros.

Aquí es donde un asesor hipotecario puede marcar la diferencia. Un profesional como **Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura** analiza el perfil financiero del comprador y propone estrategias para optimizar el ahorro y elegir el producto hipotecario más adecuado, sin que el fondo de emergencia se vea comprometido.

Paso 5: simular la cuota mensual

Una vez que se tiene claro cuánto dinero se necesita ahorrar, conviene simular la cuota mensual de la hipoteca. La cuota no debe superar el 30-35 % de los ingresos netos mensuales del hogar. Si los ingresos son de 2.500 euros, la cuota máxima recomendada es de 875 euros. Con un tipo de interés del 3 % a 25 años, una hipoteca de 144.000 euros da una cuota aproximada de 683 euros, dentro del límite. Pero si el tipo sube al 4 %, la cuota sería de unos 760 euros, aún asumible. Lo importante es hacer la simulación con un tipo de interés algo superior al actual, para comprobar que se puede seguir pagando si los tipos suben.

Las herramientas de simulación online ayudan, pero conviene contrastar los resultados con un profesional. El **asesoramiento hipotecario** personalizado permite ajustar las condiciones reales de cada entidad y evita que una simulación optimista lleve a una decisión equivocada.

Paso 6: reunir la documentación necesaria

Paralelamente al ahorro, hay que preparar la documentación que el banco pedirá para estudiar la hipoteca: nóminas, declaraciones de la renta, contrato de trabajo, extractos bancarios, vida laboral y, en algunos casos, el borrador de la escritura de la vivienda. Tener todo listo agiliza el proceso y da seguridad al vendedor y a la entidad. Si se compra con otra persona, ambos deben aportar la misma documentación.



No conviene esperar al último momento. Una vez que se encuentra la vivienda ideal, el tiempo corre y cualquier retraso puede hacer que se pierda la oportunidad. Por eso es recomendable tener los ahorros listos y la documentación preparada con al menos un par de meses de antelación.

En resumen, calcular el ahorro necesario antes de comprar una vivienda implica considerar la entrada, los impuestos, los gastos de formalización y un fondo de emergencia. Cada partida tiene su propio peso y varía según la comunidad autónoma y el perfil del comprador. Un cálculo detallado, apoyado en un asesoramiento profesional, permite afrontar la compra con tranquilidad y sin sobresaltos financieros.

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