Calcula cuánto necesitas ahorrar antes de comprar tu vivienda

El primer paso hacia tu hogar

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que tomarás. Antes de empezar a buscar pisos o casas, conviene tener claro cuánto dinero debes tener ahorrado. No se trata solo del precio de la vivienda; hay gastos adicionales que pueden pillar por sorpresa si no los prevés. Con un buen asesoramiento hipotecario, podrás organizar tus finanzas y saber exactamente qué cantidad necesitas reunir.

En este artículo te explicamos los pasos para calcular ese ahorro necesario, desde la entrada inicial hasta los impuestos y gastos de formalización. Así evitarás sustos y llegarás con seguridad al momento de la firma.

La entrada: el 20 % del precio

Lo primero que debes saber es que los bancos suelen financiar como máximo el 80 % del valor de tasación o del precio de compra (el menor de los dos). Eso significa que tú debes aportar al menos el 20 % restante como entrada. Si la vivienda cuesta 150.000 euros, necesitarás unos 30.000 euros solo para la entrada. Este porcentaje puede variar si eres joven o si la vivienda es protegida, pero como regla general, ese 20 % es la base.

Además, los bancos no cuentan los ahorros que tengas en otros productos (como un coche o acciones) para este pago; quieren liquidez. Por eso, el primer paso es calcular ese 20 % sobre el precio máximo que te puedas permitir.



Los gastos de compra: otro 10-12 %

Además de la entrada, hay una serie de gastos que se pagan al mismo tiempo que la compra. Hablamos de impuestos, notaría, registro, gestoría y tasación. En total, suponen entre el 10 % y el 12 % del precio de la vivienda. Sobre el mismo ejemplo de 150.000 euros, serían entre 15.000 y 18.000 euros adicionales.

Impuestos

El principal es el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) si la vivienda es de segunda mano, o el IVA y el impuesto de actos jurídicos documentados si es obra nueva. En la Región de Murcia, el ITP suele rondar el 8-10 % del precio, pero cada comunidad autónoma tiene su tipo. Conviene consultar con un asesor hipotecario para saber exactamente cuánto pagarás en tu caso.

Notaría, registro y gestoría

La escritura pública la firma ante notario, y sus honorarios están regulados por arancel. El registro de la propiedad inscribe la vivienda a tu nombre, y la gestoría tramita los impuestos.

Estos gastos suman alrededor de 1.000-2.000 euros para una vivienda media. No son desorbitados, pero hay que tenerlos previstos.

Tasación

El banco exige una tasación para saber cuánto vale la vivienda. Cuesta entre 300 y 600 euros. Es un gasto menor, pero se paga por adelantado, antes incluso de que te concedan la hipoteca.

El fondo de emergencia

Una vez que compres la vivienda, tendrás que hacer frente a los gastos de la mudanza, posibles reformas o reparaciones, y los primeros recibos (comunidad, seguros, suministros). Los expertos recomiendan guardar al menos tres meses de cuota hipotecaria como colchón. Si la cuota prevista es de 700 euros, necesitarás 2.100 euros extra. Este fondo no se usa para la entrada ni los gastos de compra; es para imprevistos.

Al calcular el ahorro total, suma este colchón a las cantidades anteriores. Te dará una cifra realista de lo que necesitas tener en el banco antes de lanzarte a buscar piso.



Ejemplo práctico (sin cifras exactas)

Imagina una vivienda de precio medio. Si aplicas el 20 % de entrada y el 11 % de gastos de compra, más un fondo de emergencia de unos meses de cuota, verás que el ahorro total puede ascender a cerca del 35-40 % del precio de la vivienda. Esto es solo una orientación; cada caso es único. Por eso es útil contar con un servicio de intermediación y asesoramiento hipotecario como el que ofrece Tu Casa Empieza Aquí en San Javier y el Mar Menor. Allí te ayudarán a hacer números personalizados según tu situación.

Qué revisar en cada paso

En cada etapa del cálculo, hay aspectos que conviene comprobar para no llevarse sorpresas.

- **Al calcular la entrada:** asegúrate de que el 20 % lo calculas sobre el menor valor entre precio de compra y tasación. Si la tasación sale más baja, el banco financia menos y tú pones más.
- **En los gastos de compra:** pide un presupuesto desglosado al notario y a la gestoría. Pregunta si hay descuentos por contratar paquetes de servicios.
- **En el fondo de emergencia:** sé realista con tus gastos mensuales. Incluye comunidad, seguro de hogar, seguro de vida si te lo exigen, y el propio recibo de la hipoteca.

Llevar un control con una hoja de cálculo o una app de finanzas personales te ayudará a visualizar el progreso. **Tu Casa Empieza Aquí** también puede orientarte sobre qué partidas no olvidar, ya que su equipo conoce bien el mercado local.

Plazos y disciplina de ahorro

Una vez que sepas cuánto necesitas, toca planificar cómo conseguirlo. Si la cifra te parece alta, no te desanimes. Puedes establecer un plazo realista: por ejemplo, ahorrar durante dos o tres años. Calcula cuánto debes guardar cada mes para llegar a la meta. Si necesitas 40.000 euros en tres años, son unos 1.100 euros al mes. Si no llegas, alarga el plazo o ajusta el precio de la vivienda a la baja.

Existen herramientas como los planes de ahorro vinculados a hipotecas, que algunos bancos ofrecen con condiciones ventajosas si depositas una cantidad mensual. Pero no es obligatorio; una cuenta de ahorro normal o un depósito a plazo pueden servir. Lo importante es la disciplina: separar ese dinero cada mes antes de gastarlo en otras cosas.

El papel del asesoramiento hipotecario

Un buen asesor hipotecario no solo te ayuda a encontrar la mejor hipoteca, sino que te guía en todo el proceso previo. Te explica qué documentos necesitas, te ayuda a calcular tu capacidad

de endeudamiento y te recuerda los gastos que debes prever. En la zona de San Javier y el Mar Menor, el mercado inmobiliario tiene sus particularidades (precios, plazos de entrega, tipos de vivienda), y contar con quien lo conoce bien marca la diferencia.



No se trata de venderte un producto, sino de darte la información para que tomes decisiones informadas. Si en algún momento te sientes perdido, buscar asesoramiento hipotecario es el paso correcto.

Resumen práctico

Para calcular el ahorro necesario antes de comprar una vivienda, suma: el 20 % de entrada, entre el 10 % y el 12 % para gastos de compra, y un fondo de emergencia de al menos tres

meses de cuota hipotecaria. Revisa cada partida con atención, usa herramientas de ahorro y no dudes en pedir ayuda profesional. Con una buena planificación, llegarás a la firma con tranquilidad y sin sobresaltos.

Tu Casa Empieza Aquí en redes sociales Facebook Instagram