Ahorros mínimos para afrontar una compra financiada: lo que debes saber

Qué son los ahorros mínimos y por qué importan

Cuando decides comprar una vivienda con financiación bancaria, el banco no presta el 100% del precio. Exige que tú pongas una parte con tus propios ahorros. Ese importe se conoce como ahorros mínimos y cubre conceptos como la entrada, los gastos de formalización de la hipoteca y los impuestos asociados a la compra. No se trata de un capricho de la entidad: es una norma de prudencia financiera que protege tanto al banco como a ti. Al aportar una cantidad significativa, demuestras solvencia y compromiso, y el banco reduce su riesgo.

En la práctica, los ahorros mínimos suelen rondar entre el 20% y el 35% del precio de la vivienda, aunque cada banco fija sus propios criterios. Por ejemplo, si el piso cuesta 150.000 euros, necesitarás tener ahorrados entre 30.000 y 52.500 euros para cubrir la entrada y los gastos. Pero no todo vale: el banco examinará el origen de ese dinero, su regularidad y si está libre de deudas. Por eso, planificar con antelación es clave.

Cómo se calculan los ahorros mínimos

El cálculo no es único. Depende del tipo de vivienda, de tu perfil financiero y de la política de la entidad. Lo habitual es que el banco exija un 20% del precio de compra como entrada. Ese 20% es la parte que no financia la hipoteca. Además, hay que sumar los gastos de compraventa: impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP), notaría, registro, gestoría y, si contratas una tasación, su coste. Estos gastos pueden suponer entre un 10% y un 15% adicional del precio de la vivienda.

Así, si compras una casa de 150.000 euros, necesitarás 30.000 euros de entrada más unos 15.000 a 22.500 euros para gastos. En total, entre 45.000 y 52.500 euros. Pero si la vivienda es de obra nueva, el IVA sustituye al ITP, y el porcentaje puede variar. También influye si el banco te exige un seguro de vida o de hogar vinculado a la hipoteca, cuyo coste inicial puede sumarse a los ahorros necesarios.

View the location on Google Maps

Documentos que demuestran la capacidad de ahorro

El banco no se fía solo de lo que declares. Pide pruebas. Los documentos más comunes son:

- Nóminas de los últimos meses, para ver ingresos recurrentes.

- Declaración de la renta de los dos últimos ejercicios, que muestra tu situación fiscal y si tienes ingresos adicionales.
- Contrato laboral, para comprobar la estabilidad del empleo.
- Vida laboral, que refleja tu historial de cotización.
- Extractos bancarios de los últimos meses, donde se ve el saldo medio y los movimientos.

Además, revisará si tienes deudas vigentes: tarjetas, préstamos personales o créditos al consumo. Si las tienes, los ahorros que muestres deben ser netos, es decir, después de descontar lo que debes. Un banco puede rechazar la financiación si ve que tus ahorros se evaporan al pagar deudas previas.

Qué ocurre si no llegas a los ahorros mínimos

Si no dispones de la cantidad exigida, tienes algunas opciones. Una es pedir una hipoteca con un porcentaje de financiación mayor, pero eso es poco frecuente y solo lo conceden bancos con condiciones especiales, casi siempre para perfiles muy sólidos. Otra opción es recurrir a la ayuda de un familiar: los bancos suelen aceptar donaciones o préstamos de padres o hermanos, pero exigen documentar el origen del dinero y, en el caso de préstamos, que estén formalizados ante notario. También puedes aplazar la compra y seguir ahorrando, aunque el precio de la vivienda puede subir mientras tanto.

Una vía menos conocida es la hipoteca con un avalista. Un avalista es una persona que responde con su patrimonio si tú no pagas. El banco valora los ingresos y ahorros del avalista para complementar los tuyos. Eso sí, el avalista asume un riesgo real, y no todos los bancos lo aceptan.

Los errores más comunes al reunir ahorros

Uno de los fallos típicos es concentrar todo el ahorro en una cuenta justo antes de pedir la hipoteca. El banco quiere ver un historial de ahorro constante, no un pico puntual. Si de repente ingresas una gran cantidad sin justificación, puede sospechar que es un préstamo no declarado o un regalo sin documentar. Otro error es gastar los ahorros en mejoras de la vivienda antes de tener la hipoteca firmada. El banco evalúa el saldo en el momento de la concesión; si lo reduces, puede reconsiderar la oferta.

También conviene no acumular deudas nuevas mientras se ahorra. Un préstamo para un coche o una tarjeta de crédito pueden reducir tu capacidad de ahorro y empeorar tu perfil. Lo mejor es mantener las deudas al mínimo y demostrar que puedes ahorrar de forma sistemática.

El papel de la asesoría hipotecaria

Navegar por los requisitos de los bancos no es sencillo. Una asesoría hipotecaria te ayuda a entender qué cantidad exacta necesitas, cómo presentar la documentación y qué entidades ofrecen las condiciones más favorables según tu perfil. También te orienta sobre plazos, tipos de interés y productos vinculados. Una asesoría no te presta el dinero, pero te da la información y el acompañamiento para que llegues mejor preparado.

Una opción local es Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón. Su equipo conoce el mercado de la zona y puede asesorarte sobre los pasos a seguir. Recuerda que cada compra es única y conviene confirmar los requisitos con el profesional que elijas.

Cómo organizar tus ahorros paso a paso

Planificar con tiempo es la mejor estrategia. Estos pasos te ayudarán:

1. Calcula el precio de la vivienda que te interesa y suma un 30% para ahorros totales (entrada + gastos).
2. Abre una cuenta de ahorro separada y programa transferencias mensuales automáticas desde tu cuenta principal.
3. Reduce gastos superfluos durante al menos seis meses para aumentar la capacidad de ahorro.
4. Revisa tus deudas: liquida las pequeñas y evita nuevas.
5. Guarda todos los justificantes de ingresos y movimientos bancarios.

Si sigues estos pasos, llegarás a la cita con el banco con un historial de ahorro sólido y documentación en regla. No olvides que el banco también valora la estabilidad laboral y los ingresos recurrentes, así que mantén tu empleo actual o, si cambias de trabajo, hazlo con suficiente antelación.

En definitiva, los ahorros mínimos no son un obstáculo insalvable si se planifican. La clave está en conocer las cifras exactas, demostrar solvencia con documentos y evitar errores que puedan poner en duda tu capacidad financiera. Con una buena asesoría, como Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón, podrás afrontar la compra con confianza.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón está en C. del Pino, 17, 30870 Mazarrón, Murcia, y atiende en el teléfono 868353725.