Cómo ajustar tu presupuesto de compra de vivienda a tus ingresos reales

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que se toman en la vida. Para que la ilusión no se convierta en un problema, el primer paso es calcular un presupuesto realista, uno que se ajuste a tus ingresos y no al revés. Aquí te contamos cómo hacerlo paso a paso, con atención a lo que debes vigilar en cada etapa.

Paso 1: Reúne toda tu documentación financiera

Antes de hacer números, necesitas tener claros tus ingresos y gastos mensuales. Revisa nóminas, extractos bancarios, declaraciones de la renta y cualquier otra fuente de ingresos (alquileres, pensiones, trabajos freelance). También anota tus gastos fijos: hipoteca o alquiler actual, suministros, seguros, transporte, alimentación y ocio. Este balance te dará una cifra real de lo que puedes destinar cada mes a la nueva vivienda sin poner en riesgo tu economía.

Un error común es subestimar los gastos variables o no considerar ingresos irregulares. Si trabajas por cuenta propia, calcula un promedio de los últimos dos o tres años, y sé conservador: es mejor tener un colchón que quedarse corto.

Paso 2: Calcula tu capacidad de endeudamiento

Los bancos suelen fijar un límite: la cuota mensual de la hipoteca no debería superar el 30-35% de tus ingresos netos mensuales. Pero este porcentaje no es una regla fija; depende de tu estabilidad laboral, otros préstamos y tu historial crediticio. Para un cálculo personalizado, suma todas tus deudas actuales (coche, tarjetas, préstamos personales) y réstalas de ese 30-35%. Lo que quede es la cuota hipotecaria máxima que puedes asumir sin ahogarte.

View the location on Google Maps

Vigila especialmente los tipos de interés variables: si el euríbor sube, tu cuota puede aumentar. Asegúrate de que, incluso en un escenario de tipos al alza, sigues pudiendo pagarla. Para ello, simula una subida de dos o tres puntos sobre el interés actual y comprueba que el número te sigue saliendo.

Paso 3: Determina la entrada inicial y los gastos de compraventa

El precio de la vivienda no es lo único que pagas. Necesitas una entrada inicial que, como mínimo, cubra el 20% del valor de tasación (no del precio de venta) para la hipoteca, más otro 10-15% para gastos de compraventa: impuestos, notaría, registro, gestoría y, si la vivienda es

de segunda mano, posibles reformas. Así que, en la práctica, necesitas ahorrar entre el 30 y el 35% del precio de la vivienda antes de firmar.

Lo que debes vigilar aquí es la tasación inmobiliaria. El banco se basa en ella para conceder la hipoteca. Si la tasación es inferior al precio de venta, tendrás que aportar más dinero propio. Pide siempre una tasación independiente o negocia con el vendedor para ajustar el precio.

Paso 4: Incluye los gastos recurrentes en tu presupuesto mensual

La cuota hipotecaria no es el único gasto mensual asociado a la vivienda. Suma comunidad, IBI, seguros (hogar y, a veces, vida), mantenimiento y un fondo para imprevistos (averías, derramas). Estos gastos pueden suponer entre un 15 y un 25% adicional sobre la cuota. Si no los contemplas, el presupuesto se desmorona a los pocos meses.

Un truco práctico: antes de comprar, vive unos meses simulando que ya pagas la hipoteca y estos gastos. Separa esa cantidad en una cuenta de ahorro. Si al cabo de tres o cuatro meses no has tenido que tocarla, es que el presupuesto es viable.

Paso 5: Consolida tu solvencia financiera antes de la solicitud

Los bancos evalúan tu perfil de riesgo con la documentación bancaria que aportes. Para mejorar tus opciones, reduce al máximo tus deudas actuales, evita cambios de trabajo o de residencia en los meses previos, y mantén un historial de ingresos estable. También es recomendable no solicitar nuevas tarjetas de crédito ni financiar compras grandes justo antes de pedir la hipoteca.

Si necesitas orientación sobre cómo estructurar tu solicitud, una opción local es Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón. Ellos pueden ayudarte a comparar ofertas y a preparar la documentación para que tu perfil sea más atractivo ante las entidades.

Paso 6: Simula escenarios y negocia las condiciones

No te quedes con la primera oferta. Pide simulaciones a varios bancos, con diferentes tipos de interés (fijo, variable o mixto), plazos y productos vinculados (seguros, planes de pensiones). Compara la cuota mensual, el coste total del préstamo y las comisiones por amortización anticipada o cambio de condiciones. A veces una cuota ligeramente más alta se compensa con menos ataduras.

Un detalle que a menudo se pasa por alto: el tipo de interés nominal no es el mismo que la TAE. La TAE incluye gastos y comisiones, y refleja mejor el coste real. Exígelo siempre en las simulaciones.

Otra vez, si quieres apoyo profesional para negociar, puedes recurrir a Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón. Su asesoría te ayudará a entender las letras pequeñas y a elegir la hipoteca que mejor se adapte a tu presupuesto realista.

Lo que debes evitar a toda costa

- No firmes una hipoteca cuyo plazo supere tu edad de jubilación sin un plan claro de ingresos posteriores.
- No uses todos tus ahorros para la entrada: guarda un fondo de emergencia de al menos tres meses de gastos.
- No te fíes de estimaciones online sin contrastarlas con un profesional. Cada caso es único.

Recuerda que un presupuesto realista no es el que te permite comprar la casa más cara, sino el que te permite vivir sin estrés financiero. Tómate el tiempo necesario para hacer los cálculos y, si lo deseas, busca el consejo de un experto.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón, C. del Pino, 17, 30870 Mazarrón, Murcia, 868353725.