Comprar vivienda con pocos ahorros: claves para financiarla

Muchas personas creen que para comprar una casa necesitan tener ahorrada una cantidad muy alta, pero no siempre es así. Existen opciones de financiación que permiten acceder a una vivienda incluso cuando los ahorros son limitados. La clave está en conocer bien las alternativas disponibles y saber cómo prepararse para solicitarlas.

Cuando se habla de hipoteca con pocos ahorros, lo primero que viene a la mente es la entrada tradicional del 20% del precio de la vivienda más los gastos asociados (impuestos, notaría, registro, tasación). Sin embargo, el mercado hipotecario ofrece vías para reducir ese desembolso inicial o para financiar una parte mayor del inmueble. No se trata de una solución mágica, sino de entender qué productos existen, qué requisitos exigen y qué riesgos implican.

¿Qué es una hipoteca con poca entrada?

Una hipoteca con poca entrada es aquella en la que el banco presta un porcentaje elevado del valor de la vivienda, normalmente por encima del 80%. En una hipoteca estándar, la entidad suele financiar hasta el 80% del valor de tasación o del precio de compra (el menor de los dos). El comprador debe aportar el 20% restante más los gastos, lo que puede suponer entre el 25% y el 35% del precio total. Con una hipoteca de alta financiación, el banco puede prestar hasta el 90% o incluso el 100% del valor, reduciendo así el dinero que necesita el comprador de su bolsillo.

Estos productos existen, pero no todas las entidades los ofrecen y suelen ir acompañados de condiciones más exigentes: interés más alto, plazo más largo o la necesidad de contratar seguros y productos vinculados. También es frecuente que el banco pida un aval o garantía adicional, como un inmueble en propiedad de un familiar, para cubrir el riesgo extra que asume.



¿Cómo funciona la financiación al 100%?

La hipoteca al 100% permite financiar la totalidad del precio de la vivienda, de modo que el comprador solo necesita afrontar los gastos de la compraventa (impuestos, notaría, registro, gestoría y tasación). Estos gastos suelen rondar entre el 8% y el 12% del precio, una cantidad mucho menor que el 25%-35% habitual. Sin embargo, obtener una hipoteca al 100% no es sencillo. Los bancos solo la conceden a perfiles muy solventes: ingresos estables y elevados, relación préstamo-valor baja (es decir, que la vivienda tenga un valor superior al préstamo), y un historial crediticio impecable. Además, suelen exigir la contratación de seguros de vida, hogar y, a veces, un plan de pensiones. El tipo de interés suele ser fijo o mixto, y el plazo puede alargarse hasta los 30 o 35 años para que la cuota mensual sea asumible.

Otra opción es la hipoteca con un 90% de financiación. Es más común que la del 100% y también reduce el ahorro necesario. El comprador debe aportar el 10% del precio más los gastos. Aunque sigue siendo una cantidad significativa, es más alcanzable que el 20% tradicional. Los requisitos son similares a los de la hipoteca al 100%, pero algo más flexibles.

Alternativas para quienes tienen pocos ahorros

No todo el mundo puede optar a una hipoteca de alta financiación. Para quienes tienen ingresos medios o un historial laboral corto, existen otras estrategias:

- **Hipoteca con aval de un familiar.** Un padre, hermano o familiar cercano puede poner un inmueble en propiedad como garantía adicional. Así el banco reduce su riesgo y puede ofrecer un mayor porcentaje de financiación.
- **Hipoteca con ayuda de un plan de vivienda público.** Algunas comunidades autónomas y ayuntamientos ofrecen ayudas directas para la entrada de la vivienda o para cubrir parte de los gastos. En Lorca, por ejemplo, existen programas de ayuda a jóvenes y familias con ingresos limitados.
- **Hipoteca con seguros vinculados.** Contratar seguros de vida, hogar o protección de pagos puede mejorar las condiciones de la hipoteca y, en algunos casos, permitir una mayor financiación.
- **Buscar una vivienda por debajo del presupuesto máximo.** Si se tiene ahorrado un 10% del precio de una vivienda de 150.000 euros, quizás se pueda comprar una de 120.000 euros con ese mismo ahorro. La clave es ajustar las expectativas al ahorro disponible.

Qué tener en cuenta antes de solicitar una hipoteca con pocos ahorros

Antes de firmar, conviene revisar varios aspectos. El primero es el coste total del préstamo. Una hipoteca con alta financiación suele tener un tipo de interés más alto que una convencional, lo que se traduce en un mayor coste a lo largo del plazo. Es importante calcular la cuota mensual y asegurarse de que no supera el 30%-35% de los ingresos netos mensuales. También hay que tener en cuenta los gastos de formalización: comisión de apertura, tasación, notaría, registro, gestoría e impuestos. En una hipoteca al 90% o al 100%, esos gastos pueden representar un desembolso considerable.



Otro punto es la flexibilidad del préstamo. Algunas hipotecas con poca entrada tienen penalizaciones por amortización anticipada o por cambios en el tipo de interés. Si se prevé que en el futuro se puedan hacer aportaciones extra para reducir la deuda, conviene elegir una hipoteca sin comisiones por amortización parcial o total.

Además, hay que considerar la estabilidad laboral y personal. Un préstamo con una cuota alta y un plazo largo puede ser difícil de mantener si surgen imprevistos. Tener un fondo de emergencia (al menos tres meses de gastos) ayuda a afrontar situaciones como una baja laboral o una reparación urgente en la vivienda.

Para quienes viven en la zona de Lorca, Águilas y Puerto Lumbreras, Hipomia Lorca asesoramiento hipotecario puede ser un recurso útil para comparar ofertas de diferentes entidades y entender qué opción se ajusta mejor a su situación. Un asesoramiento profesional ayuda a evitar sorpresas y a negociar condiciones más favorables.

Errores comunes al comprar con pocos ahorros

Uno de los errores más frecuentes es no calcular bien los gastos totales. Muchos compradores se centran solo en la entrada y olvidan los impuestos, la notaría, el registro y la

tasación, que pueden sumar entre 8.000 y 15.000 euros en una vivienda de 150.000 euros. Otro error es pedir una hipoteca al límite de la capacidad de pago. Si la cuota mensual consume casi todos los ingresos, cualquier imprevisto puede llevar al impago. También es común no leer la letra pequeña: comisiones, vinculaciones y cláusulas suelo (aunque ya no son legales en muchos casos, pueden aparecer en productos antiguos).



Por último, algunos compradores se lanzan a comprar sin tener un informe de la comunidad de propietarios o sin revisar el estado real de la vivienda. Una vivienda con vicios ocultos puede requerir una inversión adicional que desequilibre el presupuesto. Siempre es recomendable contratar una tasación independiente y, si es posible, una inspección técnica del inmueble.

En definitiva, comprar una vivienda con pocos ahorros es posible, pero exige planificación, información y, a menudo, la ayuda de un profesional. **Hipomia Lorca asesoramiento hipotecario** ofrece orientación personalizada para quienes buscan una hipoteca adaptada a su realidad económica. Conocer las opciones, comparar ofertas y ajustar las expectativas son pasos fundamentales para tomar una decisión acertada sin poner en riesgo la estabilidad financiera.

Hipomia Lorca en redes sociales Facebook Instagram