¿Cuánto ahorro necesitas para comprar una vivienda en Sabadell?

Comprar una vivienda es uno de los objetivos financieros más importantes para muchas personas. Sin embargo, la pregunta que surge de forma natural es: ¿cuánto dinero hay que tener ahorrado para dar ese paso? La respuesta no es única, pero sí existe un punto de partida claro que conviene conocer antes de empezar a buscar piso.

El punto de partida: la entrada y los gastos asociados

Para la mayoría de las hipotecas en España, los bancos suelen financiar hasta el 80% del valor de tasación o del precio de compra (el menor de los dos). Eso significa que necesitarás aportar al menos el 20% restante como entrada. Pero ojo: ese 20% no es el único dinero que debes tener disponible. A esa cantidad hay que sumarle los gastos adicionales: impuestos, notaría, registro, gestoría y, en su caso, la comisión de apertura del préstamo. En conjunto, estos gastos pueden representar entre un 10% y un 15% adicional sobre el precio de la vivienda. Por tanto, una regla práctica habitual es disponer de ahorros que cubran entre el 30% y el 35% del precio de compra.

Por ejemplo, si el piso cuesta 200.000 euros, necesitarás unos 40.000 euros de entrada más unos 20.000-30.000 euros para gastos. En total, entre 60.000 y 70.000 euros. Esta cifra puede variar según la comunidad autónoma, el tipo de vivienda (nueva o de segunda mano) y si acoges a algún tipo de protección pública.

¿Qué documentos pide el banco para evaluar tu solicitud de hipoteca?

Cuando decides pedir una hipoteca, la entidad financiera analiza tu perfil para decidir si te concede el préstamo y en qué condiciones. La solicitud de hipoteca va acompañada de una serie de documentos que demuestran tu capacidad de pago y tu solvencia. Los más habituales son:

View the location on Google Maps

- **Nóminas**: suelen pedir las tres últimas, aunque a veces solicitan hasta seis meses.
- **Declaración de renta**: el IRPF de los dos últimos ejercicios, tanto si eres asalariado como autónomo.
- **Vida laboral**: un informe actualizado que muestra tu historial de cotización.
- **Contrato laboral**: para verificar el tipo de relación laboral y su duración.

- **Ahorros**: extractos bancarios que demuestren que dispones del dinero para la entrada y los gastos.

La valoración de estos documentos permite al banco calcular tu nivel de endeudamiento y determinar si puedes asumir la cuota mensual sin problemas. No se trata solo de tener un buen sueldo, sino de que ese sueldo sea estable y de que los ahorros estén justificados.

¿Y si eres autónomo?

Para los autónomos, la **solicitud de hipoteca** suele requerir un poco más de documentación. Además de la declaración de la renta, se pide el certificado de situación censal y, a veces, las declaraciones trimestrales de IVA. Los bancos valoran la regularidad de los ingresos y la antigüedad en la actividad. Por lo general, exigen al menos dos años de ejercicio continuado y unos ingresos medios estables. Si eres autónomo, conviene tener preparada una contabilidad clara y reciente.

El estudio hipotecario: analizar todas las opciones

Antes de firmar nada, merece la pena hacer un estudio hipotecario completo. Esto implica comparar las ofertas de varias entidades, no solo en tipo de interés (fijo, variable o mixto), sino también en comisiones, plazos de amortización y productos vinculados. Una misma cantidad de dinero puede dar lugar a cuotas muy distintas según el plazo elegido. Un plazo más largo reduce la cuota mensual, pero aumenta el coste total del préstamo. Al revés, un plazo más corto eleva la cuota, pero pagas menos intereses globales.

El estudio hipotecario también sirve para detectar qué banco valora mejor tu perfil. Por ejemplo, un autónomo con ingresos irregulares puede encontrar condiciones más ventajosas en una entidad que trabaje habitualmente con este perfil. Lo mismo ocurre si tienes un contrato laboral temporal o si tu nivel de ahorro es justo el mínimo.

¿Qué papel juegan los ahorros en la decisión del banco?

Los ahorros no solo sirven para pagar la entrada y los gastos. También demuestran al banco que eres disciplinado financieramente. Una cuenta de ahorro con un saldo consistente a lo largo del tiempo es una señal positiva. Si además puedes demostrar que esos ahorros provienen de ingresos regulares y no de una herencia o de la venta de un activo, mejor. Los bancos quieren ver que tienes capacidad de generar ahorro de forma continuada.

Algunas entidades pueden pedir que los ahorros estén depositados en la misma entidad donde solicitas la hipoteca. En esos casos, conviene preguntar si existe un periodo mínimo de permanencia o si hay restricciones. A veces, abrir una cuenta nómina en el banco meses antes de la solicitud puede ayudar a mejorar la imagen de solvencia.

El límite del endeudamiento

Los bancos aplican un criterio de endeudamiento máximo: la cuota de la hipoteca no debe superar un porcentaje de tus ingresos netos mensuales. Ese porcentaje suele rondar el 30-35%, aunque puede variar según la entidad y las condiciones del mercado. Si ya tienes otros préstamos (coche, estudios, tarjetas), el banco los suma a la cuota de la hipoteca para calcular el límite.

Por tanto, no basta con tener los ahorros necesarios. También hay que demostrar que la cuota mensual es asumible. Un error común es centrarse solo en la entrada y olvidar que la cuota debe encajar en el presupuesto mensual. Si la cuota es demasiado alta, el banco puede denegar la operación o pedir un aval.

¿Y si no llegas al 20% de entrada?

Existen alternativas, aunque con condiciones más restrictivas. Algunas entidades ofrecen hipotecas al 90% o incluso al 95% del valor, pero suelen exigir un perfil de solvencia muy alto y, por lo general, aplican tipos de interés más elevados o comisiones más altas. Otra opción es recurrir a un aval (familiar o de una sociedad de garantía recíproca), aunque esto implica que el avalista asume el riesgo si tú no pagas. También hay programas de ayuda pública para la compra de vivienda habitual, especialmente para jóvenes o familias con ingresos reducidos. Vale la pena informarse en el ayuntamiento o en la comunidad autónoma.

La importancia de un estudio hipotecario profesional

Dado que cada caso es distinto, contar con un análisis detallado de las opciones puede ahorrar tiempo y dinero. Un estudio hipotecario bien hecho compara no solo los tipos de interés, sino también las cláusulas, los seguros vinculados, las comisiones por cancelación parcial o total, y las condiciones de subrogación. Una pequeña diferencia en el tipo de interés o en el plazo puede suponer miles de euros a lo largo de la vida del préstamo.

Además, el estudio hipotecario ayuda a identificar qué documentación es necesaria y a prepararla con antelación. Esto acelera el proceso y reduce el riesgo de sorpresas de última hora. Por ejemplo, si el banco pide la vida laboral actualizada, tenerla lista evita retrasos. Si se necesita una declaración de renta de hace dos años, localizarla a tiempo evita que la oferta caduque.

Un último consejo práctico

Antes de lanzarte a buscar piso, calcula cuánto puedes ahorrar al mes de forma realista. Si tu objetivo es comprar en un plazo de dos o tres años, establece un plan de ahorro mensual. Automatiza una transferencia a una cuenta de ahorro separada el mismo día que cobras la

nómina. Así evitas la tentación de gastar ese dinero. Revisa tus gastos fijos y recorta aquellos que no sean esenciales. Cada pequeño ahorro suma.

Una vez que tengas una cantidad estimada, consulta con un profesional. Un bróker hipotecario puede analizar tu situación y orientarte sobre las mejores opciones del mercado. En Sabadell, una opción local es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, en Carrer de Folch i Torres, 14, 08205 Sabadell, Barcelona, teléfono 936942578.

Recuerda que comprar una vivienda es una decisión financiera a largo plazo. Tener claros los números desde el principio te ayudará a evitar sorpresas y a negociar con más confianza.