# Comprar vivienda con ahorros limitados: opciones reales para financiar tu primera casa

## El reto de comprar vivienda sin grandes ahorros

Comprar una vivienda es uno de los objetivos financieros más importantes para muchas personas, pero no siempre se cuenta con un colchón de ahorros que cubra el 30 o 40 % del precio de la casa. En mercados como Molina de Segura y la Vega Media, donde los precios han subido en los últimos años, quienes tienen ingresos estables pero ahorros limitados se preguntan si es posible acceder a una hipoteca sin un gran desembolso inicial. La respuesta es que sí, pero hay que conocer las opciones disponibles y cómo funcionan para no comprometer la estabilidad financiera a largo plazo.

En este artículo explicamos qué alternativas existen cuando los ahorros son ajustados, cómo funciona cada una y qué aspectos debes tener en cuenta antes de firmar. No se trata de trucos ni de soluciones mágicas, sino de entender las condiciones reales del mercado hipotecario y planificar con cuidado.

## ¿Por qué los bancos piden un gran ahorro inicial?

Para entender las opciones, primero hay que saber por qué las entidades financieras exigen un porcentaje de entrada. La razón principal es el riesgo: el banco presta hasta el 80 % del valor de tasación de la vivienda, y el resto debe aportarlo el comprador. Si el comprador no puede pagar la cuota, el banco subasta la casa; si el valor de la vivienda ha bajado, el banco necesita que la deuda no supere el valor de la garantía. Por eso, pedir un préstamo del 100 % implica un riesgo mayor para la entidad, y no todas lo asumen.

Sin embargo, en los últimos años han surgido productos y estrategias que permiten financiar un porcentaje mayor, siempre que el perfil del solicitante sea sólido: ingresos estables, buena historial crediticio y estabilidad laboral. Aquí es donde entra el asesoramiento hipotecario personalizado que ofrecen profesionales como los de Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura, que ayudan a encontrar la mejor opción según cada caso.

## Opción 1: Hipoteca con el 90 o 95 % de financiación

Algunas entidades ofrecen hipotecas que cubren hasta el 90 o incluso el 95 % del valor de tasación, dejando al comprador un desembolso inicial del 10 o 5 % más los gastos asociados (impuestos, notaría, registro, tasación, etc.). Esta es una de las vías más directas para quienes tienen ahorros limitados, pero no es fácil de conseguir. Los bancos suelen reservar estos

productos para clientes con vinculaciones (nómina, seguros, planes de pensiones) o para viviendas eficientes energéticamente.




¿Qué significa esto para el comprador? Que el esfuerzo inicial es menor, pero la cuota mensual será más alta porque el capital prestado es mayor. Además, el interés puede ser ligeramente superior al de una hipoteca convencional. Es importante calcular si la cuota mensual cabe en el presupuesto familiar sin apretar demasiado. Un asesor hipotecario puede comparar las ofertas de varias entidades y negociar condiciones, algo que un particular difícilmente logra por sí mismo.

## Opción 2: Hipoteca con segunda garantía o aval

Otra alternativa es ofrecer una garantía adicional, como un aval de un familiar o una segunda vivienda en propiedad. Si un familiar con buena situación financiera avala la operación, el banco puede reducir el riesgo y ofrecer una financiación mayor. También existe la posibilidad de hipotecar otra propiedad que ya se tenga, aunque esta opción es menos común y requiere que el avalista tenga capacidad de pago para cubrir la deuda si el titular no lo hace.

Esta vía puede servir para quienes tienen ahorros justos pero cuentan con el respaldo de alguien de confianza. Eso sí, el avalista asume un compromiso serio: si el comprador no paga, el banco reclamará al avalista. Conviene hablar con la familia y dejar claro el alcance de la responsabilidad. Un broker hipotecario ayuda a estructurar la operación de forma clara y a evitar malentendidos.

## Opción 3: Hipoteca con ayuda pública o subvenciones

En algunas comunidades autónomas y ayuntamientos existen ayudas para la compra de primera vivienda, especialmente para jóvenes, familias numerosas o personas con ingresos moderados. Por ejemplo, el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 contempla ayudas directas a la entrada y subvenciones para la compra, aunque los requisitos varían según la región. En la Región de Murcia hay programas específicos que pueden complementar los ahorros propios.

Estas ayudas no suelen cubrir todo el desembolso inicial, pero reducen la cantidad que el comprador necesita aportar. El proceso de solicitud puede ser engorroso, con plazos y documentación específica, por lo que contar con asesoramiento hipotecario personalizado facilita la gestión. Un profesional como los de brokerhipotecariomolinadesegura.es conoce las convocatorias vigentes y puede orientar sobre si se cumplen los requisitos.

## Opción 4: Compra con alquiler con opción a compra

Esta fórmula permite alquilar una vivienda durante un periodo (normalmente de 2 a 5 años) con la opción de comprarla al final del contrato. Durante el alquiler, una parte de la renta se destina al pago de la futura compra, lo que ayuda a acumular ahorros para la entrada. Además, el precio de compra suele fijarse al inicio, protegiendo al comprador de futuras subidas del mercado.

Es una opción interesante para quienes necesitan tiempo para reunir el dinero mientras ya viven en la casa. Sin embargo, no todas las viviendas se ofrecen en esta modalidad, y el contrato debe redactarse con cuidado para evitar cláusulas abusivas. Es recomendable revisar las condiciones con un abogado o un asesor hipotecario antes de firmar.



## Opción 5: Hipoteca compartida o compra entre varios

Otra posibilidad es comprar la vivienda entre dos o más personas (familiares, amigos, pareja) para sumar ahorros y capacidad de endeudamiento. Cada titular responde solidariamente de la deuda, y todos figuran en la escritura. Esta fórmula puede facilitar el acceso a una hipoteca con un 80 % de financiación, porque los ingresos conjuntos son mayores y el riesgo se reparte.

El inconveniente es que la convivencia o la relación personal pueden complicarse si uno de los titulares no cumple con sus obligaciones. Por eso, es fundamental establecer un acuerdo por escrito que recoja cómo se repartirán los gastos, qué ocurre si uno quiere vender su parte, y cómo se resolverán los conflictos. Un asesor hipotecario puede ayudar a plantear estas cuestiones antes de lanzarse a la compra.

## Cómo elegir la mejor opción para tu caso

No existe una única solución que sirva para todos. La elección depende de los ahorros disponibles, los ingresos, la estabilidad laboral, el precio de la vivienda y el perfil de riesgo del comprador. Un profesional del asesoramiento hipotecario analiza todas estas variables y presenta las opciones más viables. Por ejemplo, en **brokerhipotecariomolinadesegura.es** ofrecen un acompañamiento personalizado para comparar financiación y guiar al comprador durante todo el proceso de adquisición en Molina de Segura y la Vega Media.

También es importante tener en cuenta los gastos adicionales que no cubre la hipoteca: impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) o IVA, notaría, registro, gestoría y tasación. Estos pueden sumar entre el 10 y el 15 % del precio de la vivienda, por lo que ahorrar solo para la entrada no es suficiente. Hay que calcular el desembolso total necesario antes de lanzarse a buscar casa.

### ¿Merece la pena esperar a tener más ahorros?

En algunos casos, esperar un par de años para acumular un mayor colchón puede ser la decisión más prudente. Si los ahorros son muy ajustados y la cuota mensual sería demasiado alta, el riesgo de impago crece. Además, los tipos de interés pueden subir o bajar, y el mercado de la vivienda puede evolucionar. Lo mejor es hacer números con un asesor que tenga visión a largo plazo y que no intente vender un producto concreto.

En cualquier caso, el asesoramiento hipotecario no es un lujo, sino una herramienta que evita errores costosos. Un profesional como los de Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura ayuda a entender las letras pequeñas, a negociar condiciones y a encontrar la hipoteca que realmente se ajusta a la situación personal. No se trata de prometer lo imposible, sino de trabajar con la realidad de cada comprador.



## Lo que debes recordar antes de firmar

Comprar una vivienda con ahorros limitados es posible, pero exige planificación, información y, a menudo, ayuda profesional. Las opciones existen: hipotecas con alta financiación, avales, ayudas públicas, alquiler con opción a compra o compra compartida. Cada una tiene ventajas y riesgos, y lo que funciona para una persona puede no ser adecuado para otra.

Lo más importante es no precipitarse. Antes de firmar cualquier contrato, compara ofertas de varias entidades, calcula los gastos totales y asegúrate de que la cuota mensual no supere un tercio de tus ingresos netos. Si tienes dudas, busca el asesoramiento de un broker hipotecario que conozca el mercado local. En Molina de Segura y la Vega Media, contar con alguien que entienda el contexto local y las particularidades de cada banco marca la diferencia.

El camino hacia la primera vivienda puede ser más largo de lo esperado, pero con la estrategia adecuada y el apoyo correcto, es un objetivo alcanzable incluso sin grandes ahorros. La clave está en informarse bien, pedir ayuda cuando sea necesario y tomar decisiones basadas en datos reales, no en ilusiones.

Noe | Broker Hipotecario Molina de Segura en redes sociales Facebook Instagram