Presupuesto para primera vivienda en Librilla o Aledo: claves para no desviarse

Comprar una primera vivienda es siempre un paso grande, y hacerlo en municipios como Librilla o Aledo añade un componente especial: son localidades con encanto, tranquilas y bien comunicadas, pero con un mercado inmobiliario que puede resultar menos transparente que el de una gran ciudad. Para quien busca una hipoteca para segunda residencia, la lógica financiera cambia respecto a la de la vivienda habitual, pero para quien da el salto a su primer hogar en estas zonas, el reto está en calcular bien el presupuesto sin llevarse sorpresas.

Lo que realmente cuesta una vivienda en Librilla o Aledo

El precio de compra es solo la punta del iceberg. En localidades pequeñas del Bajo Guadalentín, el valor de la vivienda suele ser más asequible que en la costa, pero los gastos asociados pueden representar un porcentaje mayor si no se planifican. Impuestos, notaría, registro, tasación y, en muchos casos, la necesidad de reformas: todo suma. Además, el tipo de inmueble disponible en Librilla o Aledo suele ser vivienda unifamiliar o adosada con terreno, lo que implica costes de mantenimiento que no siempre se consideran al principio.

Para quien piensa en una hipoteca para segunda residencia, el banco aplica condiciones distintas: suele exigir una entrada mayor, tipos de interés más altos y plazos más cortos. Pero si el objetivo es adquirir la primera vivienda, la financiación puede ser más favorable, siempre que los ingresos y el perfil del solicitante encajen. La clave está en entender qué parte del presupuesto se destinará a la cuota mensual y cuánto a los gastos iniciales.

Un error común es centrarse solo en el precio del inmueble y olvidar que hay que pagar el 10% de IVA o el 8-10% de ITP en función de si es vivienda nueva o usada, más los gastos de gestoría y escritura. En Librilla o Aledo, donde el stock de obra nueva es limitado, la mayoría de las operaciones son sobre viviendas de segunda mano, lo que significa que el comprador debe asumir el ITP, que puede oscilar entre el 8% y el 10% según la comunidad autónoma. Eso, sobre un precio de 120.000 euros, son entre 9.600 y 12.000 euros adicionales que hay que tener líquidos.

La entrada y la cuota: dos cifras que hay que cuadrar

Los bancos suelen pedir una entrada del 20% del valor de la vivienda para la primera residencia, más los gastos mencionados. Es decir, para una casa de 100.000 euros, hacen falta unos 30.000-35.000 euros en efectivo antes de pedir la hipoteca. En una hipoteca para segunda residencia, la entrada sube al 30-40%, lo que hace aún más importante ajustar el presupuesto desde el principio.

La cuota mensual no debe superar el 30-35% de los ingresos netos de la unidad familiar. Para calcularla, hay que tener en cuenta el tipo de interés, el plazo y si se contrata un seguro de vida o de hogar vinculado. En Librilla y Aledo, donde el coste de la vida es menor que en la costa, este porcentaje puede ser más fácil de respetar, pero no conviene olvidar que los gastos de comunidad, suministros y mantenimiento de la vivienda también cuentan.

Un consejo práctico es hacer una simulación con varios escenarios: un interés fijo, uno variable y otro mixto. Las hipotecas fijas dan seguridad, pero suelen tener tipos más altos; las variables pueden empezar más bajas, pero suben si el euríbor se dispara. Para una primera vivienda, muchos optan por el tipo fijo porque evita sobresaltos, aunque en municipios pequeños como los de la zona, donde el precio medio es más contenido, una variable bien negociada puede ser interesante si se tiene margen para afrontar subidas.

Gastos ocultos y reformas necesarias

Al comprar en Librilla o Aledo, es frecuente que la vivienda necesite mejoras: cambiar la fontanería, actualizar la instalación eléctrica, renovar baños o cocina. Estos costes pueden ser difíciles de estimar sin un profesional. Lo mejor es pedir un presupuesto detallado a un arquitecto o aparejador antes de firmar la compra, y sumarlo al plan de gastos. No es raro que una reforma integral en una casa de pueblo cueste entre 15.000 y 30.000 euros, dependiendo del estado.

También hay que considerar el impuesto de circulación, el seguro del hogar y, si la vivienda está en una urbanización, las cuotas de mantenimiento de zonas comunes. En Aledo, por ejemplo, algunas casas tienen pozo o sistema de riego, lo que añade un gasto en electricidad y mantenimiento. Todo esto forma parte del presupuesto real de la vivienda, y no solo del precio de compra.



Para quien busca asesoramiento profesional, Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón ofrece orientación sobre cómo estructurar la financiación y qué documentos preparar. Su enfoque se centra en compradores de la comarca del Bajo Guadalentín, lo que ayuda a entender las particularidades del mercado local.

Cómo encaja la hipoteca para segunda residencia

Si lo que se busca es una hipoteca para segunda residencia, las condiciones son diferentes. El banco considera que la vivienda no será la habitual, por lo que el riesgo es mayor: la entrada sube, el interés suele ser más alto y el plazo se acorta. En Librilla o Aledo, donde muchas viviendas se adquieren como segunda residencia por personas que viven en la costa o en Murcia capital, este producto tiene sentido. Pero para quien compra su primera casa, lo importante es no confundir ambos productos y pedir exactamente el que corresponde a su situación.

Una hipoteca para segunda residencia exige, además, justificar que se tienen ingresos suficientes para mantener dos viviendas. En la práctica, los bancos piden que la cuota de ambas hipotecas no supere el 35-40% de los ingresos. Si ya se tiene una hipoteca sobre la

vivienda habitual, la segunda será más cara y más restrictiva. Por eso, antes de lanzarse, conviene hacer números con calma.

Algunos compradores optan por pedir una hipoteca sobre la primera vivienda y luego, con el tiempo, solicitar una segunda para otra propiedad. Pero si el objetivo es tener una casa en el campo o en la sierra de Aledo, puede ser más sensato comprar directamente la primera vivienda allí y usar la hipoteca para primera residencia, ya que las condiciones son mejores. Todo depende de los planes a largo plazo.

El papel de la tasación y el ahorro previo

La tasación es otro factor clave. El banco presta sobre el valor de tasación, no sobre el precio de compra. Si la tasación sale por debajo, la diferencia hay que pagarla de bolsillo. En zonas como Librilla o Aledo, donde hay poca rotación de viviendas, las tasaciones pueden ser conservadoras. Por eso, es recomendable pedir una tasación independiente antes de firmar nada, para saber a qué atenerse.

Ahorrar antes de comprar es la mejor estrategia. Un fondo de emergencia de al menos seis meses de cuota hipotecaria da tranquilidad. Además, tener un 30-35% del valor de la vivienda en efectivo cubre la entrada y los gastos, y evita tener que pedir préstamos personales caros. Para quien empieza, el consejo es sencillo: no gastar todo el ahorro en la entrada; dejar un colchón para reformas e imprevistos.

En resumen, estudiar el presupuesto para una primera vivienda en Librilla o Aledo implica mirar más allá del precio de venta. Hay que sumar impuestos, gastos de compra, reformas y mantenimiento, y asegurarse de que la cuota encaja en los ingresos. Para quien busca una hipoteca para segunda residencia, las reglas son más estrictas, pero el proceso de análisis es el mismo. **Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón** puede ayudar a aclarar estas dudas, especialmente para quienes se inician en la compra en el Bajo Guadalentín. Con una planificación cuidadosa, dar el paso hacia la primera vivienda es posible sin que el presupuesto se dispare.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón en redes sociales Facebook Instagram