

Los 20 errores más frecuentes en la compra de una vivienda

No olvidar los impuestos y gastos derivados de la operación

Es una de las decisiones más importantes y probablemente la mayor inversión en la vida de la mayoría de españoles y, sin embargo, muchos de ellos cometen, con bastante frecuencia, los mismos errores. **Comprar una vivienda supone un gran desembolso de dinero además de un compromiso a largo plazo. En ocasiones, de por vida.**



Las caídas de precios experimentadas desde los máximos de 2007 y la probabilidad de que sigan descendiendo en los próximos meses ha animado de nuevo a numerosos españoles a plantearse la compra de una vivienda. Sin embargo, existen varios factores a tener en cuenta antes de dar el salto y evitar desagradables sorpresas a posteriori, cuando ya no hay marcha atrás.

¿Qué errores cometemos cuando compramos una propiedad?

1.- **En general, no se hacen números.** ·En España no tenemos cultura financiera. La compra de una vivienda es la inversión más grande para muchos españoles y, sin embargo, no tenemos la formación financiera necesaria para afrontarla·, explica a *Cotizalia.com* **Fernando Encinar**, socio fundador y jefe de estudios de *idealista.com*.

2.- Mucha gente se olvida que **al precio de compra de un inmueble hay que sumarle casi otro 10% por los gastos que se derivan de la compraventa.** Si la vivienda es nueva, el comprador debe pagar el IVA -ahora en el 7% y a partir del verano en el 8%-·. Si el inmueble es de segunda mano, hay que abonar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Éste puede variar sensiblemente de una comunidad a otra y depende también si la propiedad se encuentra en una zona rural o urbana. En la Comunidad de Madrid, por ejemplo, este impuesto es único, del 7%. Tampoco hay que olvidar los gastos del notario, del registro de las escrituras y la minuta de la gestoría. **Para un piso de unos 240.000 euros en Madrid, la factura por estos conceptos puede salir por unos 18.000 euros.** Sin olvidar que generalmente, antes de cerrar una operación de compra-venta se reserva el inmueble, lo que supone el desembolso de una señal.

3.- **Tampoco se hacen números con la hipoteca, que también lleva aparejados una serie de gastos e impuestos.** Hay que pagar un impuesto por el importe del préstamo, al notario, al registro y a la gestoría. Para un inmueble similar al anterior, la minuta a abonar puede alcanzar los 4.500 euros. En total, y sumado a los 18.000 euros del apartado anterior, cerca de 22.000 euros más, sin contar que la mayoría de entidades financieras exigen la contratación de determinados productos junto con la hipoteca, cuya contratación es obligatoria y puede influir en el diferencial a pagar. Seguros de hogar y vida, planes de pensiones, domiciliación de la nómina... Todos ellos suponen un gasto adicional.

4.- **Impuestos y gastos adicionales.** El comprador olvida a menudo que comprar una vivienda supone unos gastos de comunidad fijos todos los meses y extraordinarios en casos puntuales, como por ejemplo, las derramas para realizar mejoras en los edificios. Además de los gastos derivados del deterioro del propio inmueble. ·En 30 años, lo normal es que la vivienda tenga unos gastos de mantenimiento. Se cambia la cocina, se acuchilla el suelo... En el caso de un chalet, el mantenimiento es mucho mayor. La cimentación y los tejados sufren mucho más·, explica **Miguel Hernández**, experto inmobiliario y profesor del IE Business School, quien apunta que **también hay que tener en cuenta el IBI o el impuesto sobre la recogida de basuras**, entre otros.

5.- **Dinero para muebles e imprevistos.** Generalmente, las viviendas se compran vacías. A la hora de echar cuentas hay que hacer un presupuesto estimado de los muebles o artículos que van a comprarse. Sin olvidar lo que puede costar dar de alta la luz, el teléfono o el gas. Gastos que, por otra parte, serán fijos mensualmente o cada dos meses. Tampoco hay que olvidar que pueden surgir imprevistos, como una reparación del coche.

No pedir una tasación previa como arma de negociación

6.- **No solicitar una tasación previa del inmueble o propiedad.** "El 99% de las personas que adquiere una propiedad no pide una tasación previa antes de cerrar el contrato de compra-venta", explica **Juan Fernández-Aceytuno**, director general de Sociedad de Tasación. El informe de la tasadora, además del valor del inmueble, recoge también información urbanística, registral y catastral, además del plano de la propiedad, los linderos o servidumbres, así como las cargas que pudiera tener la vivienda o si ésta cuenta con un inquilino. "Sin ella, el comprador está en desigualdad de información pues desconoce si los datos aportados por el vendedor son real", Fernández-Aceytuno. Y añade que "con una tasación previa se puede constatar si el inmueble tiene realmente la superficie que dice el vendedor, que la terraza que nos venden no sea de uso comunitario, como puede suceder con los áticos, o que los linderos de una parcela están situados donde nos dice el vendedor. Todo esto puede influir significativamente en el precio final de la operación".

Además, las tasaciones son una herramienta de negociación muy importante y dan al interesado un mayor margen de negociación con el vendedor. La diferencia de unos metros cuadrados puede suponer, en ciudades como Madrid, varios miles de euros que, trasladados a un préstamo hipotecario y a los consiguientes intereses, se traduce a la larga, en un importante desembolso de dinero. **Una tasación puede costar unos 200 ó 300 euros**, "que sobre 200.000 euros es un gasto muy pequeño. Además, esta tasación sirve al banco si finalmente se cierra la operación", asegura Fernández-Aceytuno, quien aconseja, no obstante, consultar primero con la entidad con la que se firmaría el préstamo y asegurarse de que la tasadora está inscrita en el Banco de España.

7- **Manejar un escenario estable de tipos de interés.** "Me preocupa que muchos españoles no hagan números con el préstamo hipotecario", señala Encinar. "Ahora, **las cuentas se están haciendo con un escenario del euríbor al 1,2% y no al 3%. Es un error gravísimo.** Durante los primeros años de vida del préstamo se pagan muchos intereses y poco principal. Acabamos de dejar atrás una situación de tipos al 5% que provocó que muchas familias se vieran estranguladas por la hipoteca y ya nos hemos olvidado de lo que puede suponer un nuevo incremento del precio del dinero". **Se nos olvida echar cuentas con tipos más altos.**

8.- **Hipotecarse a plazos muy largos.** A partir de 25 años, según Encinar, es un error. "Es mejor no comprar. Cuanto más largo es el plazo, más dinero pagas al banco y más cara te resulta la compra".

9.- **Endeudarse por encima del 30% de los ingresos.** El Banco de España recomienda que el pago de la cuota de la hipoteca sumada al resto de las deudas (cuota del coche, préstamos personales, tarjetas de crédito, etc.) no supere entre el 35% y 40% de los ingresos de los titulares de la hipoteca. Esto permite tener mayor flexibilidad para pagar la hipoteca y poder seguir afrontando el pago en caso de que los ingresos de la familia puedan reducirse.

10.- **Pedir un aval a padres, familiares o amigos.** Es otro error, para Encinar. "Quien decida comprar una casa debería enfrentarse de manera individual al pago de la misma porque si la situación se tuerce arrastras a los demás. Si no puedes permitírtela, no te la compres".

Hay que negociar al máximo el precio

11.- En general, **quien decide comprar una vivienda no se plantea si está cara o barata.** "Es necesario buscar estadísticas e información para saber si el inmueble en cuestión está o no en precio", explica Encinar. El abanico para informarse es amplio. Desde los datos oficiales del Ministerio de Vivienda, del INE, pasando por los del portal inmobiliario a los estudios de algunas tasadoras.

12.- Muchas personas **adquieren un inmueble pensando en que los precios siempre suben.** "La gente asume que los precios siempre se revalorizan y no siempre es así", apunta Encinar. Una opinión que también suscribe Miguel Hernández: "Siempre se piensa que los precios de la vivienda suben y que los tipos estarán bajos. Pero, el inmobiliario, como otros sectores y mercados, también está sujeto a ciclos. **No existe una cultura en España de que los precios pueden bajar** y nadie te puede asegurar que esto no vaya suceder y que ahora no vayan a seguir bajando. Hay que hacer una reflexión a largo plazo".

13.- **Ignorar a las agencias.** "En estos momentos, acudir a una de ellas es garantía de comprar más barato. Sobre todo si se va con una oferta por delante", sostiene Encinar. "Antes, en los años del *boom*, no se negociaban los precios, pero ahora, a las agencias les interesa negociar. Al fin y al cabo viven de la venta de inmuebles. En ocasiones pueden convencer al vendedor y conseguir descuentos de hasta dos dígitos", añade.

14.- **No negociar el precio o no hacerlo hasta el máximo.** "Con la burbuja que hemos vivido muchos compradores piensan que no se pueden presentar ofertas porque piensan que se las van a rechazar o si son agresivas, que el vendedor se va a enfadar. Muchos potenciales compradores desechan muchas oportunidades sin plantearse realizar una oferta", apunta el jefe de estudios de idealista.com.

15.- **Dejarse llevar por los sentimientos.** "En muchas ocasiones, comprar una vivienda es una decisión poco racional, con un componente emocional muy importante lo que provoca que en muchas ocasiones, la decisión de compra no sea acertada", suscriben Fernández-Aceytuno y Miguel Hernández.

No hay que precipitarse

16.- **Empeñarse en comprar una VPO.** "En ocasiones es una solución para un momento dado, pero a veces, la vivienda no es para toda la vida. Las viviendas protegidas están sujetas a una normativa de uso y venta especial que conviene tener en cuenta y que varía en función de cada Comunidad Autónoma. A nivel estatal, **las VPO debe ser el domicilio habitual del comprador y si éste quiere revender la vivienda, el precio está fijado por la administración, quien además posee derecho preferente de compra.**

17.- **Dejar que la presión te haga tomar una decisión precipitada.** Hoy en día existen varios factores de presión para comprar una vivienda como la subida del IVA a partir del verano o la eliminación de la deducción fiscal a partir del próximo año por la compra de una vivienda a partir de los 24.000 euros. "Se trata de factores que pueden precipitar una compra. Estamos en un buen momento para explorar el mercado, pero no hay que precipitarse", aconseja Encinar.

18.- **Pensar que los precios han tocado suelo y que, por tanto, es el mejor momento para comprar.** Los últimos datos oficiales muestran una caída del 4,7% durante el primer trimestre. Sobre este tema hay división de opiniones. Por un lado están quienes opinan que los precios no van a caer más y, por otro, los que piensan que todavía se pueden esperar descensos adicionales.

19.- **No valorar si merece la pena vivir de alquiler.** En España, la cultura de la propiedad está muy arraigada. "Tenemos el pensamiento de que la única opción es comprar. Vivir de alquiler es una alternativa que muchos rechazan y desechan desde el principio. Conviene hacer números si realmente resulta más rentable. Hoy por hoy no hay un *gap* tan importante entre comprar y alquilar", apunta Miguel Hernández, quien señala que hay que tener en cuenta, además del precio, otras opciones. "Si cambias de trabajo, vivir de alquiler te da mayor movilidad. Cuando la diferencia económica entre vivir en propiedad y alquiler es importante, la diferencia puede destinarse al ahorro. Por ejemplo, a un plan de pensiones", añade.

20. **Comprar una vivienda no es como comprar un coche.** "Es una decisión a largo plazo que está centrada en tu vida. Puede afectar a los siguientes 30 años. Es como si tuvieras que elegir en un minuto los próximos tres coches de toda tu vida", comenta Miguel Hernández. También **se presupone que las condiciones, tanto personales como profesionales, van a ser las mismas.** No van a cambiar. Sin embargo, esto no siempre es así. Crece la familia, hay cambios de trabajo, éste se puede perder... "En el momento de la compra no tenemos visión a largo plazo y no se tiene en cuenta la situación personal de los próximos años", apunta Hernández.