



# EL BOLETIN

DIARIO DE ACTUALIDAD Y FINANZAS DESDE 1992

PORTADA

NACIONAL

ECONOMÍA

MERCADOS

INTERNACIONAL

TECNOLOGÍA

OPINIÓN

Mercado inmobiliario | Vivienda usada

## Todo lo que tienes que saber antes de firmar la compra de una vivienda usada



Ampliar

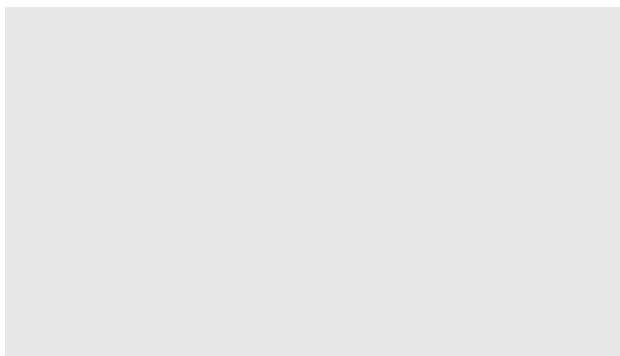
Este tipo de casas está mandando en el mercado principalmente por tres razones: por precio, por ubicación y por un deseo de inmediatez.

ANA M. PASTOR

Lunes 07 de enero de 2019, 11:09h



La vivienda de segunda mano continúa siendo el motor de la actividad en el sector residencial ya que durante 2018 el peso de casas usadas se ha situado en torno al 75% de las operaciones, igual que en 2017, según la Red de agentes colaboradores (APIs) de **Servihabitat**. Siempre sin perder de vista que cuando se habla de segunda mano puede tratarse de viviendas propiedad de una entidad financiera que están sin estrenar.



Y es que el atractivo de las casas de segunda mano es muy fuerte. Los datos lo dicen todo: de las 43.536 operaciones de compraventa de viviendas que se registraron en octubre, 35.565 transacciones, es decir el 81,7%, fue sobre vivienda usadas y sólo el 18, 3% de la operaciones, un total de 7.971, fue de inmuebles de nueva construcción, según los últimos datos del **Instituto Nacional de Estadística (INE)**.

### ¿Cuánto le duraría 1 millón de euros en su jubilación?

Para aquellos que disponen de 350.000 €, consiga **"Su plan de jubilación en 15 minutos"** y sus actualizaciones periódicas.

Descubra más

FISHER INVESTMENTS ESPAÑA

### LO MÁS VISTO

La Comunidad vuelve a subastar la gestión de los centros de víctimas de la violencia machista

Las cifras de ventas minoristas en la eurozona arrancan la semana

¿Cuáles son las aerolíneas más puntuales?

Endesa, Ebro Foods y Colonial, valores para afrontar la cuesta de enero

Todo lo que tienes que saber antes de firmar la compra de una vivienda usada

Ahora Gas Natural Fenosa es Naturgy

Naturgy

### AHORA EN PORTADA



La Comunidad vuelve a subastar la gestión de los centros de víctimas de la violencia machista



ESTADÍSTICAS DE TRÁFICO DE VISITAS Y PERCEPCIÓN DEL PRECIO DE LAS viviendas usadas en un 8,4% en los últimos 12 meses hasta los 1.720 euros/m2. Aunque ésta es la subida media, muy por debajo de la que se ha registrado en Madrid, donde los propietarios piden un 20,2% más por sus viviendas que hace un año, en Canarias (19,9%), Baleares (15,8%), La Rioja (11,4%) y Cataluña (10,7%). Mientras que en el lado opuesto están los descensos de Extremadura (-1,4%), Cantabria (-1,2%), Asturias (-0,5%) y Murcia (-0,4%).

¿Y por qué se compra más vivienda de segunda mano es estos momentos? **Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria**, explica que este tipo de casas está mandando en el mercado principalmente por tres razones: por precio, por ubicación y por un deseo de inmediatez, “una cuestión que está muy presente en la mente de los compradores, que quieren una casa y la quieren ya. Sin esperar”. Unas ‘prisas’ en las que puede pesar el hecho de que mucha gente que necesitaba cambiar de casa demoró la decisión por la crisis económica y ahora ya no quieren perder el tiempo ante la previsión de que los precios sigan subiendo.

Duque hace notar que las casas de segunda mano no son sólo más baratas que las nuevas sino que además hay enclaves donde no se está construyendo nada, por lo que comprar un inmueble usado puede ser la única opción para que algunos compradores pueden adquirir una casa céntrica o en una zona consolidada con una mayor oferta de servicios, ya que las viviendas a estrenar en dichos enclaves son caras y escasas.

Sin embargo, este experto avisa que hay que tener en cuenta que comprar un piso nuevo no es lo mismo que uno que puede tener ya cierto desgaste por el uso, por lo que hay que valorar una serie de factores, que se unen a los habituales cuando se va adquirir cualquier casa. El primer consejo del representante de Alfa Inmobiliaria cuando uno cree haber encontrado la casa ideal es acudir al Ayuntamiento para conocer la situación urbanística de la zona, “que es esencial para saber si la finca está afectada por algún cambio urbanístico o si el edificio tiene algún problemas, como por ejemplo aluminosis”. Recalca que ir al Ayuntamiento es igual de importante que pedir una nota simple al Registro de la Propiedad (para comprobar los datos sobre la descripción del inmueble, sobre su titularidad y también para asegurarnos de que la vivienda esté libre de cargas, gravámenes) pero que sin embargo pocos compradores realizan dicha gestión.

Otra cuestión relevante es tener muy claro nuestro presupuesto y la financiación que necesitamos antes de formalizar un contrato de arras. Recuerda Duque que la letra hipotecaria no puede superar el 30-40% de nuestros ingresos y recomienda que el contrato de arras esté condicionado a obtener la financiación, es decir, que se establezca claramente que si al comprador no le conceden la hipoteca se le devuelve el dinero.

Y es que la premisa fundamental a la hora de comprar una vivienda de segunda mano es no precipitarse y revisarla a fondo, por lo que se recomienda no escatimar el número de visitas para comprobar que todo está en orden. Unas ‘inspecciones’ que hay que hacer también de noche para comprobar no solo la seguridad de la zona sino también la contaminación acústica, ya que hay muchos enclaves silenciosos por el día que son excesivamente ruidosos al ponerse el sol debido a los negocios instalados en las calles adyacentes. Por ello, lo mejor, en opinión de Duque, es visitar reiteradamente el barrio y sobre todo hablar con los residentes en el edificio, para saber, por ejemplo, si hay vecinos conflictivos”.

Cuidado con los m2



de firmar la compra de una vivienda usada



Endesa, Ebro Foods y Colonial, valores para afrontar la cuesta de enero



Los ERE que llegan a la banca con el nuevo año



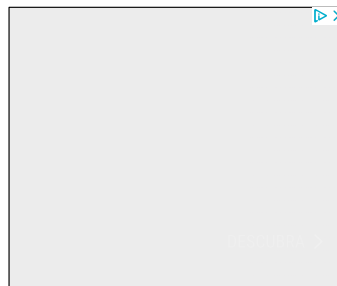
Vox marca la agenda a Casado y abre las primeras grietas en el PP



Los afectados por la venta de viviendas del Ivima a un fondo buitre se manifiestan para que no se archive la causa



El oro, el bund, el yen... los refugios tradicionales vuelven a ponerse de moda



Te Puede Gustar

Enlaces Patrocinados



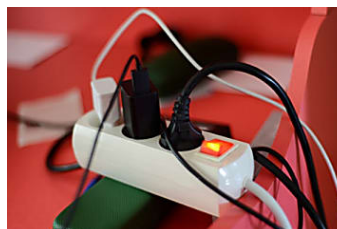
¿Barça o Real Madrid? Los famosos desvelan el equipo de sus amores y no son los que te esperas

Noteablely



El secreto de tu personalidad está en la forma de tus pies

Planeta Marte



¿Sabes como limpiar la regleta de los



venta se suele falsear muy a menudo este dato, “ya que aunque se deberían poner los metros útiles se suelen poner los construidos o incluso los totales”, cuando conocer la superficie real de la vivienda es algo esencial para el comprador no solo para conocer si el inmueble “está en precio” sino también porque “marca los gastos de comunidad y la tasación del inmueble”.

Informa el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria que los **metros construidos** indican la superficie de la vivienda incluyendo todos los elementos, como muros, vigas, tabiques y terrazas, mientras que los **metros útiles** son “toda la superficie que podemos pisar, es decir la superficie total descontando el grosor de los muros, vigas, tabiques...y hace notar que la superficie útil “suele ser un 15% menor que la superficie construida”. Por último, indica que los **metros totales** o computables son la construida a la que se añade la parte proporcional de los elementos comunes; portal, la escalera, los jardines.

Además, hay que **inspeccionar las calidades de la construcción y los acabados**, así como el estado de conservación de la casa, revisando pintura, baldosas, suelos, zócalos, molduras, grifos, así **descartar posibles grietas o humedades**. Igualmente importante es comprobar que la **instalación de gas y la instalación eléctrica son correctas** y cumplen la normativa oficial

**Documentos a revisar**

Finalmente, recordar que antes de comprar hay que revisar el título de propiedad del vendedor, lo que se puede comprobar en el Registro de la Propiedad solicitando una simple que informará también si la vivienda tiene cargas pendientes. Asimismo, hay que reclamar el último recibo pagado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Certificado de la Comunidad de Propietarios que acredite que el vendedor está al corriente de pago de los gastos de comunidad y el Certificado de Eficiencia Energética. También, es importante saber si el inmueble ha pasado la ITE, Inspección Técnica de Edificios, en caso de los inmuebles de mayor antigüedad.

La última recomendación que hacen desde Alfa es **volver a mirar la casa antes de ir al notario** para “ver si se te entrega en las mismas condiciones en las que la has reservado”. Avisando que en muchas ocasiones el comprador se ha encontrado desagradables sorpresas (muebles que estaban incluidos en la compra y que desaparecen, grifería diferente, etc), por lo que lo ideal sería quedar con el vendedor en la vivienda para ir a la notaría después de realizar esta última certificación.



**¡Consigue una Andriod Smartphone de 5” HD por 4,25€ con este oferta increíble!**

OCU

por Taboola

10 formas de generar rentas en la jubilación

Solicite esta guía con actualizaciones periódicas.

Descubre más

ETIQUETAS [COMPRA VENTA](#) [CASAS](#) [VIVIENDA USADA](#) [MERCADO INMOBILIARIO](#) [VIVIENDA](#)

**Ana M. Pastor**

573 artículos

@AnaMPastor

apastor@elboletin.com

Todos los firmantes

Suscríbete a nuestro boletín de noticias

E-Mail :

Acepto las [Condiciones de uso](#)

Procesar solicitud