

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

- El precio de estos inmuebles sube un 8,4% en los últimos 12 meses
- No hay que olvidar reclamar el último recibo del IBI o medir los metros cuadrados

ANA PASTOR (ELBOLETIN.COM)

05/01/2019 | Actualizado a las 10:18 CET



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 en 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)**.

Este tirón de la demanda impulsa los precios al alza. Las últimas estadísticas de **Idealista** cifran el crecimiento 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.



"Hay enclaves donde no se está construyendo nada, por lo que comprar un inmueble usado puede ser la única opción"

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 problema, 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 METROS CUADRADOS

Una cuestión igualmente relevante para el portavoz de Alfa Inmobiliaria es **medir la vivienda**. Alerta que en los anuncios de 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.

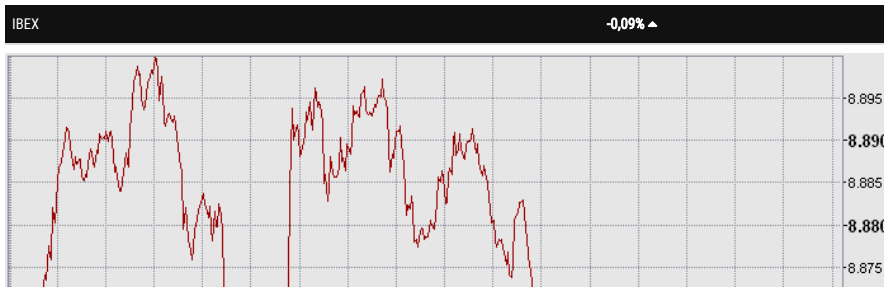
Además, hay que **inspeccionar las calidades de la construcción y los acabados**, así como el estado de conservación de la casa, revisando pintura, baldosas, suelos, zócalos, molduras, grifos, así **descartar posibles grietas o humedades**. Igualmente importante es comprobar que la **instalación de gas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

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.

GRÁFICOS RELACIONADOS



Financial institutions can't stop more from trying it out

Trisol Limited.

[Visit Site](#)

