

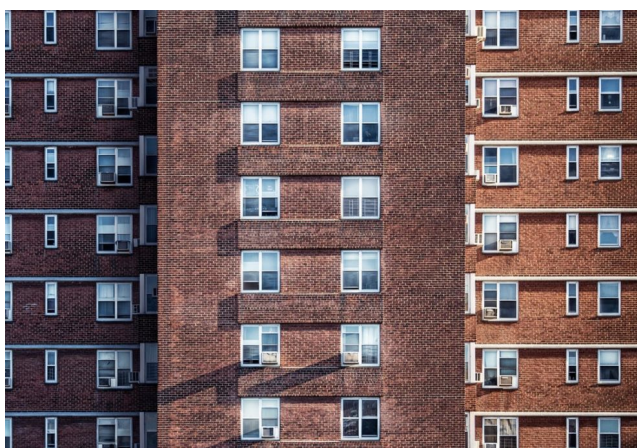
Noticias > Casas > Factores a tener en cuenta antes de comprar una vivienda usada

CASAS COMPRAVENTA VIVIENDA

Factores a tener en cuenta antes de comprar una vivienda usada

Por Marta Burgués

martes 10 de diciembre de 2019



Según datos del Instituto Nacional de Estadística, **el 81,8% de la viviendas transmitidas por compraventa a finales de diciembre de 2018 fueron usadas**, y el resto nuevas. Por razones de precio, al ser más económicas que las nuevas, entre otras cosas, en el país se compra, mayoritariamente **vivienda usada** o de **segunda mano**. Pero, ¿qué debemos tener en cuenta antes de adquirirla?

Cuestión de precio

Las transacciones sobre viviendas nuevas evolucionaron un -20,07% en septiembre de 2019 en relación al mismo mes del año anterior, hasta totalizar 6.427, mientras que **la compraventa de viviendas usadas experimentó una variación de un -10,15%** en tasa interanual, hasta -10,15 transacciones, según la estadística del INE.

Y en el segundo trimestre del año, en el caso de la vivienda de segunda mano, la compraventa cayó un 7,5% hasta las 131.257 unidades, aunque subió el 8,4% en tasa intermensual, de acuerdo con los datos de Fomento.

Para concretar y saber precios medios de viviendas usadas, el Ayuntamiento de Barcelona da a conocer que el precio medio de venta de la vivienda de segunda mano en la ciudad durante el tercer trimestre de año es de **4.205 euros/m²**, mientras que en Madrid el precio es de 3.770 euros/m², siendo dos de las ciudades más elevadas de precio.

Publicidad



Respecto a la evolución del precio medio de la vivienda de segunda mano en España, Real Estate Business School informa que, desde el mínimo marcado en 2013, alcanzando **el suelo de 128.357 euros**, ha evolucionado hasta alcanzar el techo de 146.232 euros, representando unas variaciones acumuladas anuales de un 2,05%, estimando unos incrementos medios para los próximos años inferiores al 5%.

Impuestos a pagar

No solamente el precio de compra es un factor esencial, luego hay otros gastos, como los impuestos, que son diferentes, según se trata de una vivienda usada o nueva. En el caso de las de segunda mano, debe pagarse el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales ITP**, un tributo indirecto que grava tres hechos imponibles distintos: las transmisiones patrimoniales onerosas, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados.

El precio a pagar depende del porcentaje aplicado en cada comunidad autónoma donde esté la vivienda, pero la cuantía suele estar entre el 6% y el 10%.

Publicidad

Tasar la vivienda

Realizar un informe de tasación servirá para calcular el precio real de la vivienda. Una opción interesante para saber si nos la venden por un precio mayor al que realmente es. Un informe de tasación tiene un **precio de unos 300 euros de media** y también es importante a la hora de pedir una hipoteca.

Comprobar que la vivienda no tiene deudas

Quando compramos un piso de segunda mano, es esencial investigar y comprobar que esta casa no tiene deudas del anterior propietario, lo que representa una clara desventaja respecto a la vivienda nueva. Según la OCU, debemos acudir al **Registro de la Propiedad** y pedir una nota simple del inmueble. Con ello comprobaremos quién es el propietario actual, si hay hipotecada, está pagada, o bien si hay embargo.

También podemos **pedir al vendedor los recibos del IBI** para asegurarnos de que está al corriente. Mientras que es destacable preguntar sobre los cargos que pueda tener con la

comunidad de propietarios.

Visitar la vivienda durante diferentes horas varios días

Según Alfa Inmobiliaria, una de las premisas 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.**

Recomiendan hacer visitas también de noche para comprobar no solo la seguridad de la zona sino también la contaminación acústica, ya que hay muchos lugares silenciosos por el día que son excesivamente ruidosos al ponerse el sol por los negocios instalados en las calles adyacentes.



También recomiendan **volver a ver la casa antes de ir al notario** para asegurar que la vivienda usada se entrega en las mismas condiciones en las que uno la has reservado. 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.

La importancia de la ITE

A la vez, debemos comprobar el estado del edificio, tanto del exterior como del interior de la vivienda usada. Para esto, es vital saber si el inmueble ha pasado la **Inspección técnica de edificios (ITE)**. Nos referimos a un documento importante que certifica que la vivienda cumple unas condiciones mínimas de seguridad y salubridad. Si el edificio no ha pasado la ITE, igual se deben hacer obras que correrán a cargo del nuevo inquilino y además es muy probable que el banco vaya a conceder una hipoteca.

¿Puedo ampliar los m² útiles?

Todo cuenta a la hora de examinar la vivienda usada antes de comprarla. Poder hacer obras es algo importante. En este sentido, conviene preguntarse si se puede ampliar la terraza o los m² útiles. Tinsa responde que el diseño original de las edificaciones ya ha tenido en cuenta agotar las superficies máximas edificables permitidas por la normativa en esa ubicación.

Entonces, **siempre se deben realizar consultas a los servicios técnicos municipales** de los Ayuntamientos y a la Comunidad de Propietarios para verificar las distintas posibilidades que una vivienda pudiese tener para su ampliación y/o reforma contando con todas las garantías legales.

Tags: [precio vivienda](#), [vivienda segunda mano](#), [vivienda usada](#), [ya encuentre](#)

Publicidad