

ECONOMÍA

ECONOMÍA EMPRESAS MERCADOS BOLSA MIS AHORROS VIVIENDA TECNOLOGÍA OPINIÓN/ANÁLISIS BLOGS EMPLEO FORMACIÓN | TITULARES »

Mis ahorros

EL PAÍS **iAhorro**
Análisis, simplifica

¿Es buen momento para comprar casa? 10 consejos para no fallar

• 2016 se perfila como una época interesante para convertirse en propietario

■ ADEMÁS [Calcula cuánto puedes pagar de hipoteca al mes](#)

■ ADEMÁS [Consulta el comparador de hipotecas](#)

LAURA DELLE FEMMINE | Madrid | 12 ENE 2016 - 11:17 CET



Archivado en: Cláusula suelo Euribor Tipos hipotecarios Préstamos hipotecarios
Tipos interés Créditos hipotecarios Ahorro Hipotecas Préstamos Mercado hipotecario
Mercado inmobiliario Vivienda Créditos Bancos Mercados financieros Urbanismo
Servicios bancarios Banca Finanzas



MARAVILLAS DELGADO

Enviar

Imprimir

Guardar

2016 arranca con mejoras en el mercado inmobiliario: el número de préstamos hipotecarios va creciendo y el índice de precios de vivienda, en el tercer trimestre de 2015, ha experimentado su mayor repunte desde 2007. Por otro lado, los bancos van aflojando los requisitos para conceder crédito y hay buenas perspectivas de crecimiento. Si estás pensando en comprar una casa, quizás no sea un mal momento. Sin embargo, como ocurre ante de la firma de cualquier contrato, hay que andar con pies de plomo.

1. Si estás convencido, no tardes demasiado

Si tienes las ideas claras —y el capital suficiente—, no te lo pienses mucho: [el precio de la vivienda ha repuntado un 4,5% en el tercer trimestre de 2015](#), según el [Instituto Nacional de Estadística \(INE\)](#). “Las previsiones indican que podría acabar 2015 con una tasa de

RECIBE LAS NEWSLETTERS DE EL PAÍS

APÚNTATE



Eskup

Laura Delle Femmine

ÚLTIMAS NOTICIAS

Ver todo el día >

Cuando el “cero calorías” se nos va de las manos

DAVID DÍAZ

La fiebre del running y la vida sana ha engendrado una serie de productos de consumo tan artificiales como insípidos



Mònica Oltra apura el plazo y mantiene la negociación con Izquierda Unida

MARIA JOSEP SERRA | Valencia

Para la líder de Compromís los escenarios siguen siendo múltiples



La economía china crece al ritmo más bajo de los últimos 25 años

AGENCIAS | Pekín

El PIB, que aumentó un 6,9% en 2015, continúa con su progresiva ralentización



ÚLTIMOS VÍDEOS

Los primeros cubanos varados en Centroamérica llegan a Miami

LUIS BARBERO | Miami

Las autoridades locales de Miami se volcaron con los cubanos recién llegados y dieron la bienvenida a este primer grupo de refugiados

18/01/2016: Un día en un minuto

EL PAÍS | Madrid

El Rey recibe a los primeros grupos parlamentarios, el PSOE no cederá diputados a Podemos, arranca el juicio del caso Blanquerna actualidad en 60 segundos



Resumen del día 18 de enero

EL PAÍS | Madrid

Cinco noticias que deberías conocer a esta hora



crecimiento del entorno del 2%, y que la tendencia de revalorizaciones continuará en 2016", apuntan desde el [área inmobiliaria de BBVA](#).

También es cierto que el mercado no es homogéneo, y que los precios han subido sobre todo en las zonas céntricas de las grandes ciudades, mientras que en los barrios más periféricos y en las urbes más pequeñas siguen estables o inclusive a la baja. "Hay zonas con mucha oferta y baja demanda por tener pocos habitantes o porque todavía no se ha reactivado el empleo", apunta el jefe de estudios de [Idealista](#), Fernando Encinar. Pero sigue habiendo margen: "En las ciudades más expuestas a la construcción, más que esperar a comprar se puede negociar con un poca más de agresividad".

Antes de firmar, hay que revisar si la vivienda tiene cargas

2. Averigua si te conviene la inversión

Según Encinar, es buen momento también para invertir: "Hay zonas con precios de venta todavía razonables, pero con [alquileres interesantes](#). El consejo para un inversor agresivo es que, si compra por 100.000 euros, debe poder alquilar por 500; si compra en 150.000 tendrá que alquilar en 700. Pero si le cuesta 200.000 y alquila por 500 euros la rentabilidad ya no viene a cuenta".

3. Déjate llevar

La elección de la vivienda depende de nuestras necesidades y circunstancias personales: los gustos, la zona, los servicios, la cercanía al trabajo o a la familia, entre otros factores. Pero tampoco hay que volverse locos en la búsqueda: "Cuando entras a una casa ya sabes que es ella... la decisión de compra se toma en 10 segundos", asegura [Jesús Duque, vicepresidente de Alfa inmobiliaria](#). "Hay que ver casas, pero tampoco demasiadas; con unas 10 es suficiente".

Encinar añade que tampoco tenemos que exigir demasiado, y que, muy probablemente, tendremos que bajar a compromisos: "Cuando se elige una casa para vivir, hay que mirar tres cosas: ubicación, precio y tamaño. Y asumir que con suerte cumples con dos. Si, por ejemplo, quieres algo por Huertas (en el centro de Madrid), olvídate del tamaño".

4. ¿Hipoteca a tipo fijo o variable? Calcula bien

En este momento, las hipotecas a tipo variable siguen siendo una opción apetecible. El [Euríbor a 12 meses](#), el tipo de interés al que están referenciadas muchas de las hipotecas españolas, sigue por los suelos: [en noviembre se ha situado en el 0,079%](#). Pero esta situación no se prolongará en eterno. Y las hipotecas suelen atar a los compradores durante 20 o 30 años, un periodo suficientemente amplio para que este indicador sufra unas fluctuaciones importantes.

Por otro lado, están apareciendo [ofertas interesantes a tipo fijo](#). "Es una oferta atractiva en estos momentos, ya que permite ofrecer tipos mucho más bajos que en el pasado", analiza BBVA. Este producto está indicado sobre todo para los compradores que no quieran tener sustos con las fluctuaciones del Euríbor. Pero hay que echar cuentas.

Esta ruta



EL PAÍS • RECOMIENDA

Iker Casillas, el extraño caso del guardameta pálido

JAVIER MARTÍN | Lisboa

Ni por edad ni por trayectoria hay explicación para los fallos del portero



Palomares: medio siglo de rastro nuclear

MANUEL PLANELLES | Madrid

El pacto de EE UU y España permitirá descontaminar la zona



LO MÁS VISTO EN...

» Top 50

EL PAÍS Twitter Verne Economía

- 1 Descubre si tu ayuntamiento es capaz de ahorrar o se lo gasta todo
- 2 ¿Por qué es mejor aprender inglés en Australia?
- 3 Los 20 españoles más ricos tienen tanto como el 30% más pobre
- 4 Amancio Ortega cierra la compra de otro edificio histórico en Londres
- 5 Iberia volará a Tokio a partir de octubre y ultima la ruta a Shanghái
- 6 Sacrificios que quedan por hacer
- 7 ¿Defrauda al seguro? Seis de cada 100 españoles lo hacen y les pillan
- 8 Silicon Valley rompe el 'statu quo' en la industria automotriz
- 9 Eroski se aparta del modelo Mercadona
- 10 Perdidos con las comisiones de los cajeros

“También es cierto que pagaran algo mas por los primeros años de su hipoteca. Por este motivo, hay clientes a los que puede convenirles más el tipo variable. Por ejemplo, para aquellos que prevean acortar el plazo de su hipoteca o tengan expectativas de aumentar sus ingresos a corto plazo”, matizan desde el banco.

Y calcula bien cuánto puedes pagar: la cantidad de dinero que se destina a la hipoteca nunca debería superar el 30%-40% de nuestros ingresos netos.

5. Que el banco no te engañe

Los bancos no pueden obligarte a condicionar la concesión de la hipoteca a la contratación de seguros u otros productos. Lo que sí es viable es llegar a un acuerdo, y ofrecer una hipoteca con un tipo de interés más bajo si aceptamos una mayor vinculación. Sin embargo, antes de decidir, hay que calcular si nos compensa y comparar el precio de lo que nos están ofreciendo con el de otras entidades.

6. Nuevo, usado y sobre plano

¿Vivienda nueva, vieja o sobre plano? Esta elección depende mucho de las preferencias de cada uno. Si bien es cierto que las viviendas nuevas suelen tener mejor calidad, también hay que considerar que, actualmente, las que quedan se concentran en zonas alejadas, en barrios fantasmas o con mala ubicación. Y en ciudades como Madrid el stock está en mínimos.

MÁS INFORMACIÓN
■ Cómo contratar una hipoteca sin caer en los errores del pasado
■ Guía para defenderse de las cláusulas abusivas en las hipotecas
■ El año podría cerrar con 400.000 compraventas de vivienda
■ Hipotecas irresponsables
■ ¿Qué hacer si el inquilino de tu piso deja de pagarte el alquiler?
■ La vivienda de alquiler gana terreno a la propiedad durante la crisis
■ La demanda en 2016 podría alcanzar las 150.000 viviendas
■ Ocho claves imprescindibles para contratar una hipoteca
■ ¿Qué necesita un autónomo para contratar una hipoteca?

Las viviendas usadas, por otro lado, suelen estar en mejor ubicadas, además de garantizar mejores rentabilidades. “El precio seguirá subiendo en los barrios consolidados; se le puede sacar una rentabilidad importante”, comenta Javier Martínez, gerente de la Asociación Empresarial de la Gestión Inmobiliaria (AEGI).

Si, por otro lado, se decide comprar sobre plano —una promoción que todavía esté por construir—, hay que tomar las debidas precauciones. El Colegio de Registradores, en su guía *Cómo comprar una vivienda en España*, avisa que no debemos “firmar contrato alguno, ni entregar cantidad alguna a cuenta del precio sin previamente comprobar” una serie de elementos. Entre ellos, que la promotora exista —se puede

consultar la información relativa a su actividad en el Registro Mercantil—, que el solar esté inscrito a nombre de la misma y que el proyecto esté autorizado por el Ayuntamiento. Además, al entregar cantidades, se puede exigir al promotor que “justifique” que esos importes se han depositado en una cuenta especial destinada a la construcción, y “que se contrate un seguro o se constituya un aval que asegure su devolución más un 6%” si la construcción no se lleva a cabo o se retrasa la entrega”

a cabo o se retrasa la entrega .

7. Reserva la vivienda y negocia

Los términos *reserva*, *señal* y *arras* son sinónimos, recuerda [AEGI en su Guía Breve - Información Sobre Vivienda](#), e indican la fase previa al cierre del contrato de compraventa. Las arras confirmatorias, las más habituales, implican que el comprador entregue una cantidad a cuenta del precio final de la vivienda, y obliga a ambas partes a exigir, a partir del momento de la firma, el cumplimiento del contrato al precio acordado. “Si las arras son penitenciales es otra cosa”, explica Duque, de Alfa inmobiliaria. En este caso existe la posibilidad, para ambas partes, de retractarse: el vendedor tendrá que devolver el doble de lo recibido en concepto de señal, y el comprador perderá la cantidad entregada.

Duque añade que, si se compra por agencia, hay que pedir reunirse en la fase de negociación. “Que precio y condiciones se pacten directamente entre comprador y vendedor, para que el proceso sea más transparente. Y si en un anuncio aparece un importe, no te pueden pedir de más por los servicios porque sería publicidad engañosa”.

**Banal, pero siempre
acertado: nunca firmes
nada que no entiendas**

8. Revisa las cargas

Antes de firmar la compraventa, puedes acudir al [Registro de la Propiedad](#) para obtener más detalles sobre la vivienda, por ejemplo si tiene cargas pendientes y si estas están reflejadas en el contrato. “Si la compra se va a realizar a través de préstamo hipotecario, los bancos tienen muy controlado este tema”, comenta Martínez, “y el notario lo tiene que decir en las escrituras públicas. Hay más riesgo cuando el proceso es entre privados”.

En el registro también se puede obtener información acerca de las hipotecas de las que responda la vivienda; si está sometida a embargos o afectada por alguna situación litigiosa, o si existe un procedimiento en curso por irregularidad urbanística.

9. Controla los gastos

Hay que comprobar que el vendedor no tenga pagos pendientes con la comunidad —se puede solicitar la información al administrador de la finca—, si las eventuales obras realizadas por anteriores propietarios están a norma —se puede averiguar en el Ayuntamiento—. También es recomendable informarse con antelación sobre los gastos de la comunidad y el importe del [Impuesto de Bienes Inmuebles \(IBI\)](#).

Además, a partir del 1 de junio de 2013 hay que poner a disposición de los compradores de viviendas un [Certificado de Eficiencia Energética](#). Este documento, obligatorio por normativa comunitaria, tiene que ser entregado por el vendedor y representa una información importante acerca de los gastos en términos de energía que comporta la vivienda.

10. Si no entiendes, pregunta

Banal, pero siempre acertado: nunca firmes nada que no entiendas

banca, pero siempre acertado. nunca mires nada que no entiendas. Tienes derecho a revisar el contrato de compraventa y, sobre todo, el de préstamo hipotecario, unos días antes de firmar. Y recuerda que, entre las funciones del notario, está la de asesorarte y aclarar las eventuales dudas que tengas al respecto. Además, aunque en el banco te digan lo contrario, no es necesario que acudas al notario señalado por la entidad financiera. Puedes elegir el profesional que prefieras a tu discreción.



Enviar Guardar

Y ADEMÁS...



Casillas toca fondo (dentro y fuera de Twitter)



Peyton Manning y Tom Brady se citan en la final de la AFC



Seis días secuestrada y violada por un médico en Suecia

CONTENIDO PATROCINADO



La 'pick up' americana que va a conquistar Europa (Ford Social)



10 destinos cálidos y baratos para huir del frío (Skyscanner)



Todo lo que nadie te querrá contar sobre la jubilación. (Ser Family Banker)

recomendado por Outbrain

COMENTAR

Normas

Para poder comentar debes estar **registrado en Eskup** y haber **iniciado sesión**

correo electrónico

ENTRAR

Recuperar contraseña

DARSE DE ALTA

¿Por qué darse de alta?