

▮ Cámara Urbana de Bizkaia Asociación ▮

▮ José Miguel Alonso Sanz » Abogado, Letrado-vicepresidente Cámara Urbana de Bizkaia Asociación

«Para comprar una vivienda no hay que tener en cuenta solo el precio»

» Redacción SRB

José Miguel Alonso, vicepresidente de la Cámara Urbana de Bizkaia, nos da las claves del mercado de compraventa inmobiliario actual y qué debemos tener en cuenta a la hora de adquirir una casa en propiedad.

¿Es un buen momento para comprar una vivienda? ¿Ha afectado la pandemia a la compraventa?

Con el covid-19 se han reducido la venta de las viviendas, aunque no ha influido en las ubicadas en el centro de las capitales, donde se mantiene su mercado y valor. Es cierto que aflorarán al mercado, las correspondientes a herencias de familiares tristemente fallecidos por la pandemia pero aún no se ha notado la oferta. A mi juicio es un buen momento para la compra.

¿Cuál es el perfil actual de comprador?

Por un lado, la gente joven que busca su primera vivienda, demanda que siempre existirá, pero por otro lado sí han surgido la de familias que al tener que haber estado confinados y/o usar más la misma, se han percatado de las pegadas que ésta impone en su diseño, como por ejemplo número de ventanas, ausencia de balcones, salones demasiado grandes, etc. lo que sí ha influido en la búsqueda de una nueva vivienda más acorde al número de ocupantes y teniendo en cuenta el futuro previsible del propietario. Por ejemplo, las viviendas muy grandes si han salido al mercado y han proliferado las solicitudes de segregación de las mismas.

¿Qué deben tener en cuenta los



«La obra nueva y la segunda mano generan gastos diferentes».

jóvenes que compran una vivienda por primera vez?

La situación económica, personal, estabilidad laboral, movilidad en el trabajo, y su capacidad de endeudamiento, ya

que con toda probabilidad deberán acudir a un préstamo hipotecario. Y una vez adquirida si se quedan sin trabajo o les trasladan a otra provincia o país, el problema que se les genera es

muy importante. Antes no era algo habitual, pero ahora cada vez se da más la movilidad en las empresas, y a ver para qué quieres un piso en Bilbao por el que estás pagando una hipoteca si te has tenido que ir a trabajar a Chile, por ejemplo.

¿Qué requisitos tienen que cumplir quienes quieren comprar una vivienda con hipoteca?

Tener unos ingresos estables y demás garantías que les exija el banco prestamista, así como el coste de las escrituras y constitución de la hipoteca. Además, las entidades bancarias vienen exigiendo todo tipo de garantías a pesar de que el préstamo es hipotecario, es decir responde el inmueble de la falta de la devolución del crédito, como avales o fiadores, lo cual es difícil de encontrar.

¿Qué 'papeleo' supone la compra de una vivienda? ¿Qué documentación es necesaria?

La formalización de un contrato de compraventa en el que se recojan los pactos específicos de

la misma. El otorgamiento de la escritura pública de compraventa ante un notario y la inscripción de la misma, y en su caso, de la hipoteca, en el Registro de la Propiedad correspondiente. La certificación de que el vendedor está al corriente en el pago de los gastos y deudas con la comunidad y el pago de los impuestos que la compraventa ocasiona.

¿Qué gastos e impuestos adicionales implica?

La compraventa genera el pago del Impuesto del Valor Añadido (cuyo tipo impositivo es el 10%, salvo VPO que es del 4%), si es de nueva construcción o del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (del 4%) si no lo es. El pago de los aranceles del notario interviniente y gestiones que se le encarguen, así como el desembolso de los gastos por la inscripción en el Registro de la Propiedad. Así mismo el vendedor deberá abonar el Impuesto municipal del Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana y el comprador al adquirirla deberá de darlo de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles, que gestionará el Ayuntamiento correspondiente, junto con la Tasa de alcantarillado. Sin perjuicio de las repercusiones en el Impuesto sobre la renta de las personas físicas que la compraventa conlleve.

¿Qué diferencias hay entre obra nueva o segunda mano a la hora de la compra?

Además del tema del IVA, la obra nueva cotiza por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, no así si es de segunda mano. El resto de gastos son similares.

Cuidado con la letra pequeña

Además de los gastos derivados de la compraventa, un detalle a tener en cuenta a la hora de adquirir una casa es el mundo en el que vive esa propiedad. «Recomiendo que se hable con el administrador de fincas de la comunidad, ya que no es lo mismo que sea una comunidad normal a una conflictiva inmersa en juicios con vecinos incívicos, etc. Eso puede influir en la decisión. También saber las derramas que están previstas en los próximos años, si por ejemplo ha pasado la ITE y hay unas obras importantes pendientes», recomienda José Miguel Alonso. Sin olvi-

dar que el vendedor debe estar al día de los pagos «porque sino el comprador tiene que hacer frente a los últimos 3 años de deudas que haya dejado». Y ojo con la letra pequeña de los contratos y de los estatutos de las comunidades. «Hay que ver que no haya prohibición de ceder a terceros, que no tengan prohibidos los perros o que se pueda utilizar como despacho y no solo como vivienda, por ejemplo, según nuestras necesidades. Ese tipo de cosas se establecen en los estatutos y hay que conocer la información de antemano».



Servicios de electricidad para Comunidades de vecinos, domótica, CCTV...

Te asesoramos, instalamos y reparamos cualquier incidencia.



AHORA, MÁS PRESENTES EN LA MARGEN IZQUIERDA GRACIAS A LA INCORPORACIÓN DE ANTENAS RODRÍGUEZ

www.grupoavsystemas.com

94 421 94 65 · 94 441 07 97