

GUÍA DEL COMPRADOR



api **alia**
Eixample



Índice

1. ¿Quieres ser propietario? Nosotros te ayudamos.....	4
2. Piensa qué quieres	6
3. El agente inmobiliario: ¿figura prescindible?	8
4. Rompamos la hucha.....	10
5. A buscar	12
6. La visita	15
7. ¿Te gusta? Cerremos la operación.....	16
8. Prepárate para el autógrafo de tu vida.....	18
9. La reforma	20
10. La mudanza	21
Seis errores frecuentes a la hora de comprar una vivienda	23



1. *¿Quieres ser propietario? Nosotros te ayudamos*

¿Estás pensando en comprar una casa? Esta es una de las decisiones más importantes de tu vida. Probablemente será una experiencia que solo vivirás una vez, y las decisiones que tomes en este proceso te acompañarán toda la vida.

Teniendo en cuenta la trascendencia de esta operación, desde APIALIA, las agrupaciones comerciales del colectivo API, te damos algunos consejos para afrontar con garantías este proceso tan complejo pero a la vez tan ilusionante.

¡No te precipites! Antes de pensar en dinero, en metros cuadrados o en la zona donde quieres vivir, detente un momento y reflexiona sobre todo lo que supone comprar una vivienda. Hay muchos pros y contras en este proceso, y es necesario que los tengas en cuenta antes de pulsar el botón rojo.



PROS:

- ✔ Adquieres un activo que difícilmente perderá valor con el paso del tiempo y que muy probablemente se revalorice.
- ✔ Ganarás en seguridad y estabilidad. No estarás pendiente de si se te acaba el contrato de alquiler y el propietario no te quiere renovar.
- ✔ Obtendrás beneficios fiscales.
- ✔ El importe del crédito hipotecario se ajusta bastante a lo que pagarías de alquiler y al cabo de unos años... ¡la casa será tuya!

CONTRAS:

- ✘ Se requiere una importante inversión inicial.
- ✘ Hay que afrontar bastantes gastos añadidos, como la apertura de la hipoteca, la inscripción en el Registro, los pagos a Hacienda, la escritura, etc.
- ✘ La operación exige mucho papeleo y trámites complejos.
- ✘ Deben afrontarse los gastos de la comunidad.
- ✘ Hay que tener en cuenta los tipos de interés.

¿Los pros te compensan en este momento?

¡Sigamos adelante!

2. Piensa qué quieres

Si has decidido comprar, empezarás a ver muchos inmuebles por todas partes y todos ellos serán diferentes, ya que no hay dos iguales. Verás tantos que es fácil que te agobies y tengas dudas.

Te aconsejamos que pienses muy bien qué es lo que buscas. Si necesitas un piso con tres habitaciones, no pierdas el tiempo mirando pisos que solo tienen dos. Encontrarás algunos muy bonitos, pero no cumplirán la función requerida y habrás agotado tus energías innecesariamente en este largo proceso.

Piensa cómo quieres que sea tu casa:

- Zonas donde querrías vivir
- Número de habitaciones
- ¿Es importante para ti tener patio, terraza o balcón?

Hay muchos aspectos que se han de valorar. Los indispensables serán distintos para cada comprador. Si los tienes claros, un agente inmobiliario te puede ser muy útil para ayudarte a encontrar lo que quieres. Este profesional conoce la zona y las experiencias de los que viven allí.





3. El agente inmobiliario: ¿figura prescindible?

Puede ser que tengas un conocido que ha comprado un inmueble sin la ayuda de un agente inmobiliario y que todo el proceso le haya ido rodado. Es afortunado, en efecto. No obstante, por desgracia, es mucho más habitual encontrar compradores que se han pillado los dedos en alguno de los pasos de toda la operación.

Incluso en el supuesto de que rápidamente hayas encontrado la casa que quieres, todavía queda lo más complicado: la negociación con el vendedor, conseguir financiación, conocer y llevar a cabo todos los largos trámites burocráticos, etc. Se trata de un arduo camino. Recorrerlo completamente solo puede hacerte cometer errores, dudar de si lo estás haciendo bien o incluso llevarte a desistir.

Para avanzar con paso firme en este camino es importante que cuentes con el asesoramiento y la experiencia de un agente inmobiliario profesional, es decir, un agente inscrito en el registro AICAT y que cuente con los seguros de responsabilidad civil y de caución vigentes para evitar cualquier susto.

A diferencia de lo que a veces se piensa, acudir a un agente inmobiliario permite ahorrar dinero y mucho tiempo.





Pongamos un ejemplo:

- **Juan** quiere comprar un piso. Ve uno por el que piden 265.000 €. Tras una negociación llevada a cabo por él mismo, acaba pagando 258.000 €.
- **Pedro** ha visto el de al lado, que es del mismo propietario, tiene una distribución exactamente igual y por el que piden lo mismo. Cree que pagar 265.000 € es demasiado, así que decide esperar que el vendedor rebaje sus expectativas. Sin embargo, no sabe que el mercado está subiendo y cuando se decide a comprar la vivienda por el precio inicial, porque en el fondo está convencido de que aquel es el piso que quiere, ha ascendido a 274.000 €. Ha perdido el tiempo y 9.000 €.
- **María** se ha fijado en un piso que hay entre los otros dos, también del mismo propietario, con la misma orientación y similar estado de conservación. El piso se lo ha encontrado un agente inmobiliario que conoce el mercado y sabe por qué precio se han vendido inmuebles muy similares en la zona. Este profesional sabe también que las ventanas están en muy buen estado, pero que ahora hay sistemas más nuevos que aíslan mejor y protegen más tanto del frío como del calor. Además, sabe apreciar otros detalles que son muy útiles a la hora de negociar. María acaba pagando 244.000 € por su vivienda. El conocimiento que tiene el agente del mercado, así como de las últimas novedades en términos de materiales y tendencias de la construcción y el sector inmobiliario, han permitido a María ahorrarse 21.000 €.

*¿Quieres ser como Juan, como Pedro o como María?
Si piensas que contratar un profesional es caro, prueba con un aficionado.*



4. Rompamos la hucha

Sigamos planteándonos aspectos necesarios antes de empezar a buscar nuestra vivienda. Una vez que ya sabes lo que quieres, debes saber cuánto dinero puedes destinar a comprar la casa de tu vida.

Tanto si ya cuentas con el dinero como si necesitas financiación, debes tener en cuenta una serie de gastos que aumentarán el montante total de la operación:

- **Honorarios del notario:** la parte compradora escoge el notario.
- **IVA o impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentales:** esta partida varía, puesto que en caso de obra nueva las comunidades autónomas asumen una parte. Hay que abonarlo en los treinta días posteriores a la firma de la escritura.
- **Registro de la Propiedad:** hay que inscribir la escritura notarial en un plazo de quince días.

¿NECESITAS FINANCIACIÓN?

Antes de presentar cualquier oferta es importante saber con qué dinero cuentas, y con qué dinero podrás contar para ir pagando la vivienda. Es decir, cuál será tu capacidad de financiación. Tener la aprobación previa por parte de un banco es una muestra de interés real y de seriedad ante el vendedor.



- Lo más habitual es que la entidad financiera conceda una hipoteca por el 80% del valor de la tasación.



- Siempre y cuando la cuota que se ha de pagar no supere el 30% o el 40% de tus ingresos.



- Dependiendo de la capacidad económica que tengas, podrás llegar a ser beneficiario de, incluso, el 100% de la financiación de la compra de la vivienda.

Según tu capacidad económica, cada banco te ofrecerá unas condiciones diferentes. La financiación de la vivienda que adquieras es uno de los temas más complejos de todo el proceso. Es una de las decisiones que te condicionarán durante más tiempo y puede ser que encuentres varias entidades bancarias que te ofrezcan productos financieros muy distintos entre sí. Tu agente APIALIA te puede ayudar ofreciéndote el servicio CreditApi, mediante el cual un agente especializado desvinculado de cualquier entidad bancaria te ayudará actuando de mediador para conseguir las condiciones de financiación más favorables para ti.

creditapi

5. A buscar

Ya sabes qué quieres, cuánto puedes gastarte y quién podría dejarte el dinero que te hace falta. Ya es hora de buscar la casa de tu vida, ¿no?

Puedes probar suerte tú solo, recorriendo las calles de la zona en la que te gustaría vivir y dedicando mucho tiempo a navegar en los portales de la red. Encontrar una vivienda y no equivocarse en ninguno de los aspectos que hay que considerar antes de decidirse no es nada fácil. El agente inmobiliario es un profesional del sector que conoce todo lo que tienes que saber para dar con la elección acertada.

Además, el API no solo lleva a cabo la tarea de buscar, sino que sabe negociar para conseguir las mejores condiciones. Además, domina los múltiples aspectos documentales y jurídicos de toda la operación.



Tenerlo de tu parte es un activo muy importante.

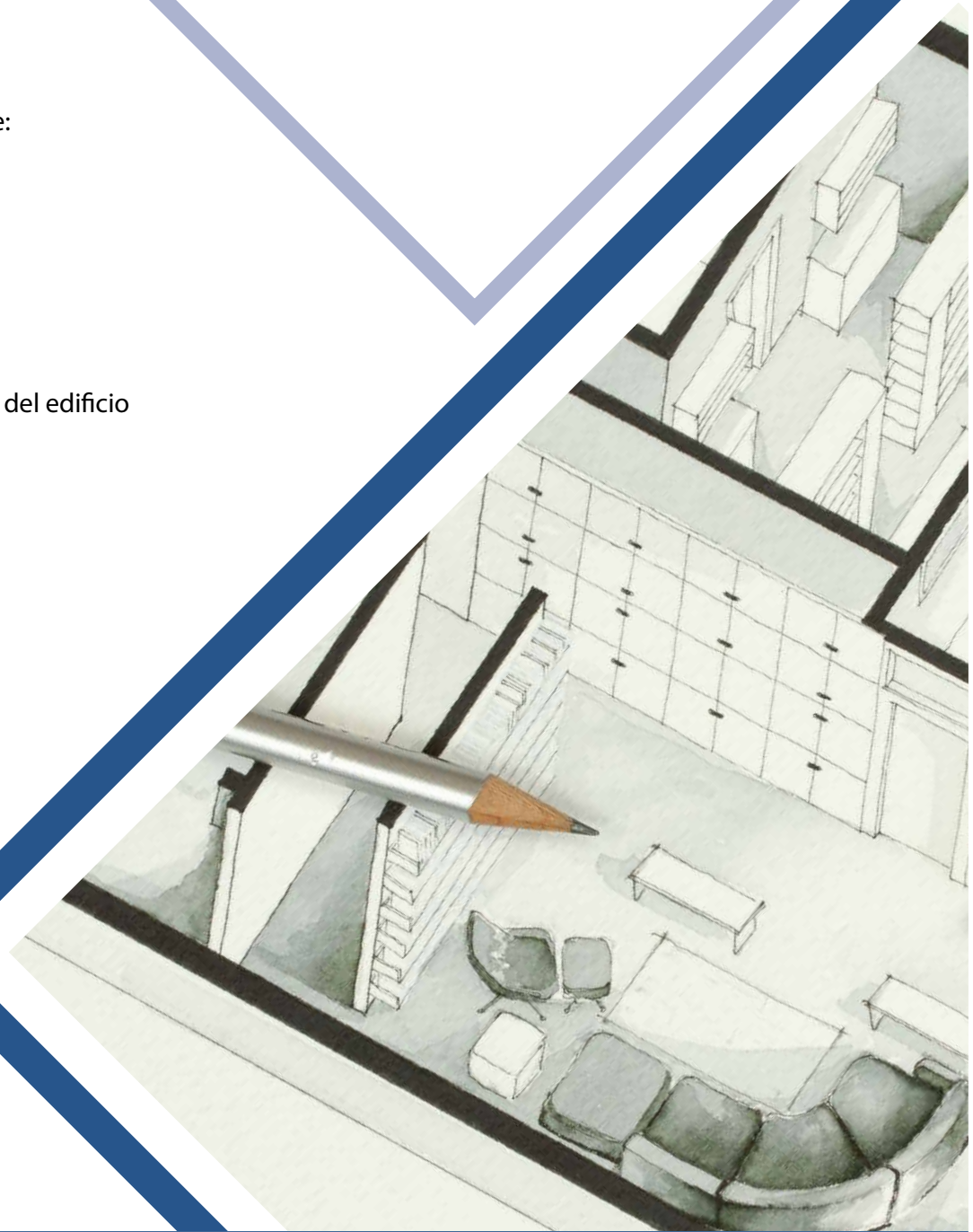
Cuando busques una vivienda ten en cuenta lo siguiente:

Aspectos de la vivienda

- La superficie
- La distribución
- La orientación
- La conservación no sólo de la vivienda sino también del edificio
- Las instalaciones del gas y de la luz

Aspectos logísticos y de la zona

- Transporte público cercano
- La situación del aparcamiento y el tráfico
- La distancia hasta el lugar de trabajo
- Tiendas y supermercados cercanos
- Zonas verdes
- Zonas de ocio e instalaciones deportivas







6. La visita

Has encontrado un piso que te gusta. ¡Enhorabuena! La ilusión de encontrar lo que estabas buscando seguro que te da energía para recorrer el camino que aún queda. El primer paso que hay que dar es la visita.

En una visita no podrás verlo todo y, sobre todo, después no podrás recordarlo con detalle. Por eso es importante que mientras ves un piso te fijas en los aspectos que te hemos comentado en el apartado anterior. Es muy recomendable que elabores una ficha para llenarla cuando salgas de la visita. Te irá bien recordar los detalles del inmueble cuando hayan pasado unos días y lo compares con otros pisos o casas que hayas visto.

Recomendaciones para anotar en la ficha:

- La distribución del piso.
- La posibilidad de efectuar reformas.
- Medidas tomadas.
- Otras sensaciones que hayas tenido.

Deja una última casilla de la ficha para responder a la siguiente pregunta: ¿podría quedar todo a tu gusto?

7. ¿Te gusta?

Cerremos la operación

Lo sientes. Te ves allí. Has encontrado el que podría ser tu nuevo hogar. Has visto más de un piso o casa que te parecen bien pero este inmueble está cerca de donde viven tus padres, de donde tienes a tus amigos y de la escuela de tus hijos. No estamos hablando de aspectos técnicos del piso, sino de factores emocionales que debes tener en cuenta, ya que te darán un nivel de calidad de vida que acabarás agradeciendo. ¿Estás decidido?


La negociación

Ha llegado el momento de negociar con el vendedor. El conocimiento técnico sobre las características del inmueble y la zona, así como la capacidad para saber negociar son fundamentales. Piensa que en una conversación se pueden escapar muchos miles de euros.

La paga y señal, un compromiso seguro

Cuando hayas decidido qué vivienda quieres comprar, puedes entregar una cantidad en concepto de paga y señal o arras. Esto se hace mediante la firma de un documento que deberá contener los elementos más importantes: el precio, las condiciones y características del inmueble o cómo vas a hacer efectivo el pago, entre otros.

Las arras pueden tener la consideración de **penitenciales**, en cuyo caso si el vendedor no quisiera vender la propiedad, te tendría que devolver el doble del dinero que entregaste. Si, al contrario, decides echarte atrás, perderás la cantidad que hayas entregado.



No obstante, las arras pueden tener también la consideración de **garantía**, en cuyo caso la cantidad que hayas entregado lo será a cuenta del precio y se descontará del precio total de la vivienda una vez se vaya a formalizar la adquisición del inmueble.

8. Prepárate para el autógrafo de tu vida

Ya puedes practicar caligrafía. Pronto estamparás la firma más importante que has rubricado nunca. Pero siguiendo la línea de esta guía... ¡solo espera un poco más! Sé prudente en este último paso para no llevarte ninguna sorpresa.

Antes de firmar cualquier compromiso tienes derecho a que te faciliten información por escrito. Además, es recomendable que efectúes las comprobaciones necesarias y repases todas las cláusulas del contrato.

Hay que analizar convenientemente la operación que estás dispuesto a formalizar y tener en cuenta muchos detalles para no llevarte ninguna sorpresa una vez que la vivienda sea tuya. Antes de firmar es necesario:

Ir al Registro de la Propiedad

- Comprobar que el vendedor es realmente el propietario registrado de la vivienda.
- Comprobar que la finca está libre de cargas.

Ir al Registro Mercantil

- Comprobar que el domicilio y los datos de inscripción de la empresa en el Registro Mercantil son los correctos, en caso de que el vendedor sea una sociedad.

Ir al ayuntamiento

- Verificar la situación urbanística del inmueble.





Hay que solicitar

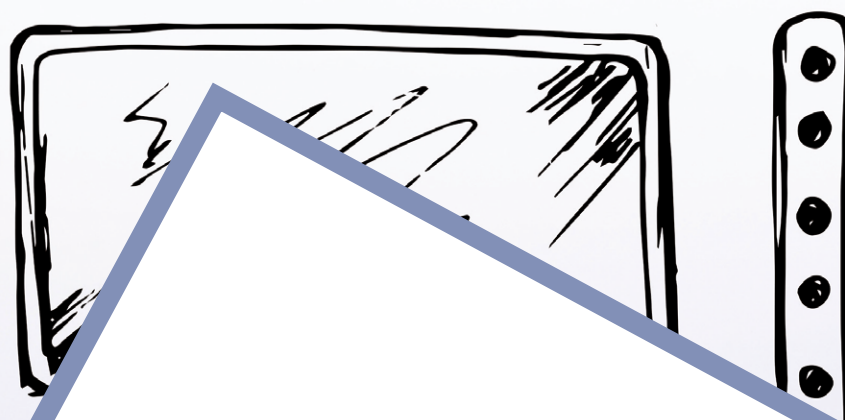
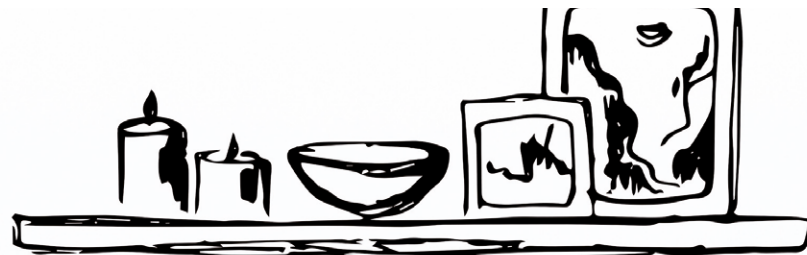
(si es obra nueva)

- Planos de situación del inmueble.
- Memoria de calidades.
- Datos de la inscripción registral.
- Certificado de eficiencia energética.
- Cédula de habitabilidad en vigor.

(si es de segunda mano)

- Títulos de propiedad del transmitente.
- Último recibo del IBI (y comprobar que no hay deudas pendientes).
- Certificado del presidente de la comunidad de propietarios o administrador que acredite que el vendedor está al corriente de los pagos de la comunidad, en caso de vivienda en propiedad horizontal.
- Últimos recibos de los suministros al corriente de pago (que las altas estén dadas).
- Certificado de eficiencia energética.
- Cédula de habitabilidad en vigor.

Solo cuando lo tengas todo claro y no te queden dudas, firma la operación. Si has seguido todos estos pasos, te podemos garantizar que conseguirás la vivienda de tu vida sin complicaciones.



9. La reforma

¿Has comprado una vivienda de segunda mano con mucho margen de mejora si llevas a cabo reformas? Hay muchos pisos antiguos que con cuatro cambios pueden quedar muy pero que muy bien.

Si quieres reformar la vivienda que has comprado, te aconsejamos que lo hagas antes de entrar a vivir. Ahorrarás tiempo, dinero y complicaciones futuras.

10. La mudanza

Nuevo o reformado, ya tienes tu piso preparado para entrar a vivir. Esperamos que hayas guardado un poco de energía para el último esfuerzo que se requiere: la mudanza. Mudarse puede ser un trámite o una fuente de estrés. Con un poco de organización podrás afrontar esta etapa con garantías. Te damos algunos consejos para realizar la mudanza:

- Concibe un mapa mental de lo que te llevas; después, empaqueta todas tus cosas y procura agruparlas siguiendo un orden. Etiqueta lo que hay dentro de las cajas. Así, lo cargarás todo junto y a la hora de desempaquetarlo en tu nueva vivienda, te será más sencillo.
- Desmonta todo lo que sea desmontable; ganarás espacio y evitarás que se te pueda romper algo. Utiliza bolsas de plástico o cajas seguras para guardar todas las piezas pequeñas.





- Piensa cómo cargarás el vehículo de transporte: tanto si usas una furgoneta como si utilizas un coche para las cosas más pequeñas, procura poner lo más pesado y voluminoso al principio, de modo que puedas optimizar el espacio. Ten cuidado con todo lo que sea más frágil. Envolver las cajas que contengan objetos delicados con mantas o toallas es un buen truco para protegerlas un poco más.
- Lo primero que tienes que desempaquetar son los productos de limpieza. En una vivienda nueva, reformada o en una en la que hasta hace poco vivía alguien se generará mucho polvo durante los primeros días. Haz una limpieza a fondo antes de trasladar tus muebles. Después resultará más difícil.
- Coloca las cosas por fases: pon primero los muebles y los electrodomésticos, después la ropa y, por último, los objetos de decoración pequeños.



Seis errores frecuentes en el momento de comprar una vivienda

1. No saber muy bien qué quieres

Inmuebles en venta hay muchos. Muchísimos. Algunos nos parecerán bonitos, pero no todos se adecuarán a lo que queremos o necesitamos. Hay que detenerse un momento antes de empezar a mirar y mirar, para pensar qué queremos. El proceso de adquirir una vivienda es larguísimo y no podemos acabar cansados y desanimados en el primer paso, el de buscar.

2. No estar bien asesorado

Para comprar una vivienda hay que conocer muchas variables, entre ellas los aspectos técnicos del inmueble o las fluctuaciones del mercado en el momento de la compra. También hay que tener un conocimiento extenso de la zona y de todos los trámites y el papeleo que hay que realizar. Esto requiere un saber hacer que a menudo el comprador no tiene. Estar bien asesorado es fundamental para no equivocarse y para no perder tiempo y dinero. Según distintos cálculos, contratar a un agente inmobiliario profesional reduce en hasta un 70% el tiempo de búsqueda de un inmueble y te puede hacer ahorrar hasta un 15% del dinero destinado a la compra.

3. No planificar bien el presupuesto

Cuando se compra un inmueble hay que tener en cuenta qué posibilidades económicas se tienen y procurar afinar con los gastos (previstos e imprevistos) que habrá. No es nada fácil, ya que el comprador puede no tenerlos todos en mente. Un gasto extraordinario imprevisto puede hacer tambalear toda la operación o, peor todavía, comprometer la tranquilidad del comprador tras cerrar la operación. Asesorarse con un profesional es básico para no pillarse los dedos.

4. No conocer bien la zona

El lugar donde irás a vivir va más allá de las cuatro paredes en las que te vas a instalar. Hay otros muchos factores de la zona que son importantes para gozar de un buen nivel de vida.

Una casa grande, espaciosa y con jardín pero a una hora en coche (dos en transporte) de tu lugar de trabajo, o un piso con mucha luz y terraza pero a 25 minutos en metro de donde viven tus padres, que tanto te ayudan con tus hijos, pueden ser opciones muy atractivas a primera vista, pero que después te pueden perjudicar en el día a día.





5. No negociar bien

La negociación es fundamental en el proceso de compra. No quieres pagar más de lo que corresponde, ¿verdad? Para negociar hay que tener los máximos elementos de información posibles: conocimientos técnicos inmobiliarios, saber cuál es la tendencia del mercado, conocer la zona, etc. No todo el mundo tiene suficientes argumentos para justificar una oferta de compra determinada. Un profesional puede negociar con garantías por ti. Alguien que no es profesional te puede hacer perder mucho dinero en una sola conversación.

6. No leer bien las cláusulas

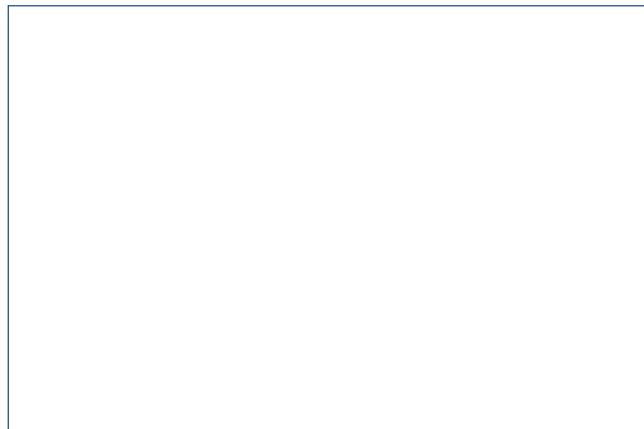
Comprar una vivienda es uno de los procesos más complejos que puede afrontar una persona en su vida. Requiere revisar una extensa documentación y resolver múltiples trámites. Antes de firmar cualquier documento hay que saber que el piso está totalmente libre de cargas y de cuotas con la comunidad de vecinos o con cualquier otro tipo de deudores. No te hará nada de gracia pagar una parte de la nueva urbanización de la zona si así se había estipulado antes de la compraventa y se te ha pasado por alto a la hora de leer y firmar el contrato.

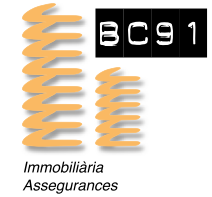
Nuestro equipo



Multiplica las opciones de comprar tu piso más rápido y al menor precio posible. Con APIALIA EIXAMPLE, menos es más.

apialia
Eixample





CONSULTORS INMOBILIARIS



api **alia**
Eixample

Las agrupaciones comerciales del colectivo API