

embargo, posiblemente comprará por encima del precio de mercado. Los **precios que ofertan los bancos** están un 20% por encima de lo que piden los particulares. Puede acabar comprando más caro que si comprara la **vivienda a un particular**.

7.- Además, el hecho de que la banca controle la financiación puede llevar al comprador a adquirir una **vivienda** muy diferente a la que tenía en mente en cuanto a ubicación, superficie, incluso precio, etc. Simplemente comprará la vivienda para la que el banco le concede la **hipoteca**.

8.- No olvide informarse sobre la **vinculación** que le exige el banco cuando firma una **hipoteca**, así como si esta cuenta con alguna cláusula suelo. Respecto a la vinculación, de ella dependerá el **diferencial** a aplicar sobre el préstamo.

Contratar un **seguro de vida** o **seguro de hogar** está a la orden del día.

Hay entidades que también exigen la contratación de **tarjetas de crédito** con un consumo mínimo anual -que puede rondar los 3.000 €- o aportaciones mínimas anuales a un plan de pensiones -en algunos casos de hasta 2.000 €-.

Así, por ejemplo, la [Hipoteca Bonificada de Barclays](#), la mejor actualmente en el mercado, ofrece un euríbor + 1,60%, porcentaje que puede llegar al 2,45% si no se contratan determinados productos. Es fundamental informarse sobre las comisiones que afectan a la hipoteca: apertura, cancelación, amortización total o parcial, subrogación...

9.-Una parte significativa de las **caídas de precios** se ha visto compensada por el imparable aumento de los diferenciales. Juan Villén, responsable de **hipotecas** de Idealista.com, calcula que, si desde

máximos los precios han bajado entre un 30% y un 40%, el encarecimiento de las hipotecas "se ha comido" un 10% de esa caída. De hecho, el encarecimiento de los diferenciales ha sido tan brusco que, en 2011, su subida compensó la caída de los precios. Es decir, costó lo mismo [comprar una vivienda en 2010 que un año después](#). Si sigue pensando que los precios seguirán bajando, tenga en cuenta que los diferenciales también seguirán subiendo.

10.- **Cuidado con los pisos chollo**.

Por muy barato que sea el precio de venta, todos los inmuebles tienen un **valor fiscal**, o lo que es lo mismo, un precio mínimo de venta.

Conocer dicho valor es muy importante para hacer frente a los impuestos derivados de la compra de una vivienda.

Cuanto menor es dicho precio, menores son los impuestos que paga el comprador.

Obviamente, no es lo mismo pagar un 7% sobre 50.000 € que sobre 100.000.

De ahí la importancia de que el comprador, antes de escriturar o aportar cualquier señal para reservar uno de estos '**pisos chollo**' o una vivienda con un fuerte descuento, compruebe que el precio de venta no sea inferior al valor que dicho inmueble tiene para Hacienda ya que, de serlo, le será reclamada la diferencia en concepto de **impuestos e intereses**.

¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!



¿COMPRAR CASA? 10 CONSEJOS

Por la Co-Responsabilidad Parental



**Padres y Madres
en acción**

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com

649 116 241

**Con tu Ayuda y Colaboración
Conseguiremos como norma general
la Custodia Compartida
de nuestros hijos**

Boletín de Suscripción:

Nombre: _____

Apellidos: _____

Domicilio: _____ nº _____

Población: _____

C.P.: _____ N.I.F.: _____

e-mail.: _____

Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC),
abonando la cantidad de:**

● **84´00 €** Anuales

● _____ € Por Donación

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó
domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ nº: _____

Población: _____ C.P.: _____

Entidad Oficina D.C. Cuenta

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□

En _____ a _____ de _____ de 20____

Firmado:

El Confidencial

10 consejos a tener en cuenta si piensa **comprar vivienda en 2013.**

[Elena Sanz/](#)

A pesar de que el **mercado inmobiliario se encuentra paralizado**, son muchos quienes quieren convertirse en propietarios de una vivienda aprovechando la caída de precios experimentada desde 2007.

2013, tal y como fue 2012, [será una gran año para comprar y muy malo para vender.](#)

Quien vende hoy en día su **vivienda** lo hace por pura necesidad. **"Si no es necesario, mejor espera"**. Por el contrario, quien compra lo hace por diferentes motivos: porque se independiza, crea una familia, busca una casa más grande, como inversión... Comprar para especular forma parte del pasado, conseguir una ganancia inmediata como en plena **burbuja inmobiliaria** es imposible tal y como está el mercado.

Sea cual sea el motivo para **adquirir una vivienda**, conviene tener en cuenta varios aspectos antes de la compra más importante y de mayor trascendencia de nuestras vidas.

1.-El **comprador controla la negociación** en la venta entre particulares. A diferencia de lo que sucedía en plena **burbuja inmobiliaria**, quien vende lo hace porque lo necesita y quien compra lo sabe. Esto le otorga una posición privilegiada para intentar conseguir el mejor precio posible por el inmueble.

2.- El **poder de negociación se diluye** cuando el vendedor es una entidad financiera. Los bancos tienen prisa en desprenderse de sus activos. La **banca sigue controlando la financiación**. Decide a quién concede financiación y para qué **inmuebles** (los suyos), de ahí que la capacidad de negociación del comprador esté más

limitada respecto a los particulares.

3.- Si va a comprar una vivienda, ya no podrá **desgravarse en la declaración de la renta**. Para una hipoteca media a 20 años, los compradores habrían conseguido desgravarse 27.120 € ó 54.240 si se aplicase la desgravación a los 2 miembros de una pareja. Son cifras a tener en cuenta a la hora de negociar el precio final de venta de un inmueble.

4.- Lo mismo sucede con el **IVA**, impuesto que se aplica a la **compra de viviendas de Iª transmisión**. El IVA ha subido del 4% al 10% y afecta mayoritariamente a los inmuebles en venta de las **promotoras**. Según [Helpmycash](#), el ahorro puede oscilar entre 6.000 € para una **hipoteca** de 80.000 € y los 30.000 € para una de 400.000 €.

En el caso de las 2ª transmisiones, venta de inmuebles entre particulares y la inmensa mayoría de los pisos de los bancos, se aplica el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP), que oscila entre el 7% - 8%, dependiendo de la comunidad autónoma.

5.-Es **necesario tener dinero ahorrado** para poder comprar un piso que no esté en manos de la banca. Las entidades, salvo para inmuebles de su propiedad, sólo financian hasta el 80% del precio de tasación o de compraventa –el que sea más bajo-. De ahí la necesidad de contar con suficiente dinero ahorrado si se quiere comprar un inmueble en manos de un particular o una promotora. Hablamos de un 20% del importe de la tasación, además de un 10% adicional para los gastos derivados de la compraventa: escrituras, registro, notario... En total, un 30%.

6.-**Si no dispone de ahorros**, la decisión de compra estará limitada a los **inmuebles** en los balances de los bancos. El comprador conseguirá financiación por el 100% y en algunos casos incluso el banco también le dará dinero para cubrir los gastos. Sin