

Seis consejos de Solvia para comprar una vivienda durante la desescalada

Las nuevas necesidades habitacionales a raíz del confinamiento o la oportunidad de realizar visitas virtuales y consultas online sobre cuestiones hipotecarias, algunas de las novedades que ha traído el Covid-19 al proceso de compraventa

Las medidas de desescalada están permitiendo que el sector inmobiliario pueda retomar su actividad ante la reactivación de las visitas a inmuebles bajo estrictas medidas de seguridad e higiene. Las semanas de confinamiento han contribuido a que numerosos inquilinos refuerzan la idea de que la casa donde residen no satisface sus necesidades habitacionales, y den, por fin, el paso a adquirir una nueva vivienda que sí las cumpla. Tal y como muestran los datos del Índice de Confianza del Consumidor realizado por el CIS (Centro de investigaciones Sociológicas), correspondientes al mes de abril 2020, el 9% de los españoles estaría planteándose dar este paso, especialmente los jóvenes de entre 25 y 34 años y los residentes en municipios grandes.

Esta intención de compra, que apenas ha variado respecto a comienzos de año (en enero y febrero también había un 9% de interesados en comprar), se corresponderá con un contexto de compraventa marcado por las buenas oportunidades en el ámbito residencial. Antes de que se extendiese la pandemia, el precio medio de la vivienda había cerrado 2019 con un incremento interanual del 4% (Solvia Market View). Ahora, tras dos meses con una actividad menor, se está comenzando a observar un ajuste de precios en la oferta de inmuebles, una tendencia que, según las últimas previsiones podría mantenerse a lo largo de este año. Así lo percibe también el 45% de la población española, de acuerdo a las cifras de abril del CIS, un porcentaje muy superior a la percepción de marzo (29%) o de primeros de año (16% en febrero y 13% en enero).

Aunque los pasos a la hora de adquirir un inmueble no han cambiado, la COVID-19 y sus medidas de contención han ocasionado que el sector se reinvente y que muchas de sus novedades afecten al proceso de compraventa. Los expertos de Solvia analizan qué tener en cuenta a la hora de adquirir un inmueble durante los próximos meses:

¿Cómo calcular el presupuesto? Ahorros + financiación. Si se está seguro de que es viable comprar, habrá que calcular con qué ahorros se dispone para adquirir el inmueble (sobre todo, para la entrada y para los gastos de compraventa) y, si se va a pedir una hipoteca, la cantidad máxima que financiará la entidad bancaria (normalmente se corresponderá con el 80% del precio del inmueble a adquirir). Aunque en este último caso no se sabrá a ciencia cierta la financiación ni las condiciones hasta no tener una vivienda identificada, sí es posible que previamente ofrezcan un marco de referencia sobre el que operar. No obstante, existen algunos otros cálculos rápidos para establecer un presupuesto, como, por ejemplo, multiplicar por cuatro los ingresos brutos anuales familiares.

¿Cómo encontrar la hipoteca con las mejores condiciones? Consultas telemáticas a entidades bancarias para evitar desplazamientos. Ahora que hay que extremar medidas de distanciamiento social, es posible enviar una solicitud online para saber si el banco concedería la hipoteca o hablar en

remoto con los gestores de hipotecas para una orientación. De todos modos, la oferta ahora mismo es más o menos similar en casi todas las entidades: el interés de los préstamos hipotecarios a tipo fijo llega hasta el 1,5% y el de los variables al 0,9% más el euríbor, actualmente en negativo. Lo que cambiará en la oferta serán los productos vinculados.

¿Se puede permitir comprar? Es importante tener en cuenta la estabilidad laboral particular a corto y medio plazo. Analizar los factores externos relacionados con el mercado es importante, pero la clave para saber si es buen momento para comprar es examinar el contexto económico particular. Es un momento de incertidumbre en el que los expedientes temporales de regulación de empleo o las reducciones de jornada (y de sueldo) están a la orden del día. Por ello, habrá que ser previsores y valorar la estabilidad de la situación laboral personal para los próximos meses.

¿Cuál es la vivienda que más encaja? Valorar también las nuevas necesidades habitacionales que ha traído el confinamiento. Si algo han demostrado las semanas de confinamiento es que hay muchas necesidades que antes estaban en un segundo plano -por detrás de características como los metros cuadrados, la altura, ubicación en zonas céntricas o contar con piscina comunitaria-, y que ahora han subido enteros: espacios abiertos, zonas exteriores como terraza o balcones, luz natural, eficiencia energética, materiales de construcción libres de tóxicos... Además, durante esta parte del proceso, y gracias a las oportunidades que trae el teletrabajo, también conviene ampliar el abanico de búsqueda a las zonas periféricas, donde es posible dar con todas estas características a un precio más asequible.

¿Cómo buscar la vivienda adecuada? Realizar una investigación virtual previa antes de concertar una visita. Para evitar desplazamientos innecesarios y exponerse lo menos posible al virus, conviene aprovecharse de las herramientas online que han creado tendencia durante las semanas de confinamiento (planos 3D de las viviendas, virtual tours, vídeos y fotos en buena calidad...) y asegurarse de que aquellos inmuebles que se ajustan al rango de precios marcado también cumplen con los estándares habitacionales y de calidad establecidos desde un principio. Así mismo, también se recomienda evaluar previamente el barrio donde se ubican, tomando nota de aspectos como: disponibilidad de centros sanitarios, colegios, comercios, supermercados, restaurantes, parques, transporte público, tráfico...

¿Qué tener en cuenta durante las visitas? Respetar las medidas de higiene y aprovechar al máximo cada visita para evitar desplazamientos futuros. A pesar de la situación actual, es probable que se tengan que visitar numerosos inmuebles antes de descartarse por el definitivo. Por este motivo, será fundamental ser cuidadosos con las medidas de seguridad impuestas y aprovechar al máximo cada visita, fijándose bien en determinados aspectos: orientación, aislamiento, posibles humedades, estado de conservación, instalaciones, consumo energético o antigüedad. Si el inmueble resulta de interés para su adquisición, convendría obtener la nota simple de la vivienda, un certificado por parte de la comunidad que acredite que el vendedor está al corriente de pago, el estado de cargas del inmueble, los últimos recibos de agua, luz, gas..., o el certificado de eficiencia energética. Todos ellos pueden conseguirse de forma online.

Datos de contacto:

Redacción
Madrid

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Inmobiliaria Finanzas](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>