Gastos de compra que suelen olvidarse al calcular el presupuesto

Al plantearse la compra de una vivienda habitual, la mayoría de los compradores se centra en el precio de la vivienda y en la cantidad que necesita para la entrada. Sin embargo, hay una serie de gastos adicionales que pueden pillar por sorpresa si no se tienen en cuenta desde el principio. Conocerlos es clave para que el presupuesto se ajuste a la realidad y no surjan desajustes cuando ya se ha firmado la hipoteca. A continuación, repasamos los conceptos que con frecuencia se pasan por alto.

Impuestos asociados a la compra

El primer gasto que muchos olvidan es el impuesto que grava la adquisición. Si la vivienda es de nueva construcción, se paga el IVA (actualmente el 10% sobre el precio de la vivienda) más el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Si es de segunda mano, el comprador asume el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo porcentaje varía según la comunidad autónoma, pero suele situarse entre el 6% y el 10%. Calcular mal este importe puede hacer que el ahorro inicial se esfume.

Gastos de notaría, registro y gestoría

La formalización de la compraventa y la hipoteca conlleva una serie de costes administrativos que se pagan en el momento de la firma. La notaría cobra por la escritura pública, el registro de la propiedad inscribe la vivienda a tu nombre y la gestoría se encarga de tramitar los impuestos y la inscripción. Aunque no son cantidades desorbitadas, sumadas pueden alcanzar entre 2.000 y 4.000 euros, dependiendo del precio de la vivienda y de la complejidad de la operación. Conviene pedir un presupuesto orientativo antes de la cita.

Comisiones de apertura y estudio de la hipoteca

Muchas entidades bancarias cobran una comisión por analizar la solicitud de la hipoteca y por la concesión del préstamo. Esta comisión suele ser un porcentaje sobre el capital prestado (entre el 0,5% y el 2%) y se paga al formalizar la hipoteca. No todos los bancos la aplican, pero quien no la pregunta por adelantado puede encontrarse con una factura inesperada. Revisar la oferta vinculante y comparar entre entidades es la única forma de evitar sorpresas.

Seguros vinculados a la hipoteca

Aunque no son obligatorios por ley, la mayoría de los bancos exigen contratar un seguro de hogar y, a menudo, un seguro de vida o de protección de pagos para conceder el préstamo.

Estos seguros se pagan anualmente o de forma fraccionada, y su coste se suma al presupuesto mensual. A veces se pueden negociar o buscar pólizas externas que cumplan los requisitos mínimos, pero hay que tener en cuenta que la entidad suele aplicar un diferencial más alto si no se contrata con ella. Es un gasto recurrente que debe incluirse en la planificación a largo plazo.

Gastos de comunidad y derramas pendientes

Si la vivienda está en un edificio con régimen de comunidad, el comprador asume las cuotas ordinarias desde el día de la escritura. También puede heredar derramas aprobadas pero no pagadas, como una rehabilitación de fachada o la instalación de un ascensor. Antes de comprar, es recomendable solicitar el certificado de la comunidad donde conste el estado de cuentas y las obras previstas. No hacerlo puede traducirse en un desembolso extra considerable.

Reformas y puesta a punto

Incluso si la vivienda se vende en buen estado, es habitual que el nuevo propietario quiera hacer algún cambio: pintar, cambiar la cocina, renovar baños o sustituir suelos. Estos gastos no forman parte de la compra, pero sí del presupuesto total que se necesita para habitar la vivienda con comodidad. Muchos compradores los subestiman y luego tienen que recurrir a créditos al consumo con tipos más altos. Un consejo práctico es reservar entre un 5% y un 10% del precio de la vivienda para estas mejoras, aunque la cifra exacta depende del estado del inmueble.



Mudanza y suministros

Contratar una empresa de mudanzas o alquilar una furgoneta, comprar cajas y material de embalaje, y los trámites para dar de alta la luz, el gas o el internet tienen un coste que a menudo se olvida. Además, algunas compañías exigen un depósito o una fianza para activar el suministro. Si se suma todo, puede ascender a varios cientos de euros. Planificar estos gastos con antelación evita tener que pedir un anticipo de la nómina justo cuando más se necesita liquidez.

La tasación y el informe de viabilidad

Para que el banco conceda la hipoteca, es obligatorio tasar la vivienda. La tasación la realiza un técnico homologado y su coste (entre 300 y 600 euros) lo paga el comprador. También puede ser necesario un informe de viabilidad si la vivienda necesita reformas estructurales. Ambos gastos se pagan al principio del proceso, antes de la firma, y no siempre se incluyen en las simulaciones que ofrecen las entidades.

El papel de una intermediación profesional

Ante tantos conceptos variables, contar con un servicio de intermediación hipotecaria puede ayudar a no perder de vista ninguno. ValteKa es una firma en Valencia que analiza el perfil del comprador, compara las ofertas de distintas entidades y acompaña al cliente hasta la firma. Su objetivo es que el presupuesto final refleje todos los gastos, no solo el precio de la vivienda. Aunque cada caso es único, tener a alguien que conozca el mercado local y los requisitos de los bancos reduce el riesgo de olvidos costosos.

Por supuesto, la decisión final sobre la hipoteca y los gastos asociados es personal. Lo importante es documentarse bien, pedir desgloses por escrito y no firmar nada sin entender cada partida. Con una planificación cuidadosa, la compra de la vivienda habitual se convierte en un proceso mucho más tranquilo y previsible.

ValteKa en redes sociales Facebook Instagram