



# Neinor

H O M E S

**CONSEJOS PRÁCTICOS**  
QUE TE AYUDARÁN A ACERTAR EN  
LA COMPRA DE TU NUEVO HOGAR

Noviembre 2016



## CONSEJOS PRÁCTICOS PARA ELEGIR BIEN TU VIVIENDA

En Neinor Homes trabajamos para las personas. Tenemos el compromiso de comprender las necesidades y ofrecer soluciones a quienes están pensando en construir su nuevo hogar. Con este fin, para todos aquellos que, sin ser expertos o profesionales en este sector, les gustaría tener una guía en este proceso de compra, les proponemos considerar todos los aspectos que detallamos a continuación.



### VENTAJAS ACTUALES PARA COMPRAR

#### Alquilar o comprar

Si comparamos los intereses que pagamos por una vivienda, suponiendo que compramos con hipoteca, versus lo que pagamos por alquiler, comprobaremos que hoy en día es más interesante la compra que el alquiler.

El alquiler tiene la ventaja de la flexibilidad si prevés cambios de residencia y/o trabajo.

#### Vivienda nueva o de segunda mano

Si has decidido comprar casa, la primera elección será entre vivienda nueva o vivienda usada. Resumimos a continuación las principales características de cada opción:

La vivienda nueva no precisa reformas. La de segunda mano necesitará, en la mayor parte de las ocasiones, pequeñas reformas antes de entrar a vivir. En este segundo caso, necesitarás apoyo técnico para la valoración de las reformas que necesite la vivienda.

Las promociones de vivienda nueva con zonas comunes como jardines o piscina, pueden suponer mayores gastos de comunidad.

En las nuevas promociones no hay riesgo de derramas imprevistas. En cambio, en la vivienda usada, es recomendable la visita al administrador para conocer en detalle el estado de la vivienda.

Los ahorros en el consumo de energía pueden ser muy significativos en el caso de edificios eficientes energéticamente, en contraste con los consumos de energía de los edificios con varios años de uso.

#### Superficie de la vivienda

Los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) representan el criterio básico para fijar el precio de tu casa. Te conviene emplear el ratio de euros/m<sup>2</sup> para hacer una primera comparativa entre diversas opciones.

Consultar por internet el precio medio de los pisos en la zona elegida puede ser una buena medida. Lo normal es que el ratio disminuya a medida que el piso tenga más dormitorios y más superficie.

## € CÓMO ORGANIZO MI PRESUPUESTO

Ten presente 3 conceptos que las entidades de crédito considerarán para la concesión de un préstamo hipotecario:

### Porcentaje de financiación

Actualmente los bancos están ofreciendo hipotecas que pueden financiar hasta el 80% del valor de la vivienda. Es decir, deberás tener ahorrado previamente el 20% restante. Y ten en cuenta, además, la previsión de los gastos derivados de la compra (escritura, registro, tributos...) que se detallan más adelante.

<b>PVP VIVIENDA QUE QUIERES</b>	<b>250.000</b>
% de financiación	80%
Hipoteca máxima	200.000

### Calcula tu capacidad financiera y esfuerzo necesario

Si mantienes la hipoteca dentro de unos límites adecuados con tu capacidad de reembolso del préstamo, te resultará más fácil ir pagándola.

La accesibilidad compara el precio de la vivienda que has elegido con el salario bruto anual disponible. La proporción adecuada nunca debería ser superior al salario bruto familiar de cuatro o cinco años.

<b>ACCESIBILIDAD</b>	<b>PVP</b>	<b>250.000</b>	<b>3,3x</b>
	Salario bruto anual	75.000	

- ▶ Para el cálculo del salario bruto anual se ha tenido en cuenta una unidad familiar compuesta por dos o más miembros.

La proporción más adecuada es que la cuota hipotecaria mensual oscile entre el 30% y el 40% de los ingresos netos mensuales.

<b>ESFUERZO</b>	<b>Cuota estimada</b>	<b>948</b>	<b>23%</b>
	Nómina neta mensual (hogar)	4.063	

- ▶ Los gastos de comunidad pueden ser relevantes. Infórmate bien de su importe.

### Hipoteca a interés fijo o variable

Es probable que las hipotecas a tipo de interés fijo resulten más caras a largo plazo, pero aportan visibilidad de las cuotas y te evitan variaciones imprevistas de los índices de referencia. Los plazos de amortización de las hipotecas a tipo de interés fijo no suelen superar los veinte años, mientras que las hipotecas a tipo de interés variable pueden llegar a treinta años.

Según información estadística publicada por el INE en el mes de julio de 2015, en el mes de mayo de 2015, el porcentaje de hipotecas a interés fijo disminuye del 6,8% al 3,2%, mientras que el de hipotecas a interés variable aumenta del 92,3% al 96,1%.



## GASTOS ADICIONALES

### No olvides los otros gastos que conlleva una compraventa

Al comprar tu casa deberás hacer frente a gastos e impuestos que pueden suponer entre el 10% y el 15% del precio. Entre estos gastos se encuentran los derivados de IVA, ITPAJD (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados), gastos de tasación, y los honorarios de notario y registro de la propiedad.

Si has optado por una vivienda nueva, deberás pagar el equivalente al 10% de su valor como Impuesto sobre el Valor Añadido (la vivienda nueva no tributa por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales del ITPAJD).

Si has elegido vivienda usada, deberás pagar el equivalente a un 10 % (puede ser menor en función de la Comunidad Autónoma de que se trate) en concepto de ITPAJD, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (la vivienda usada no tributa por IVA).

Tanto si has comprado casa nueva como de segunda mano, deberás pagar también el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (por escriturar ante notario la compraventa), que, en función del importe, oscilará entre el 0,5% y el 1,5% del valor de tu nuevo piso.

El notario será otro gasto adicional. Sus tarifas son iguales en toda España, y el coste de escriturar una compraventa equivale aproximadamente a unos 800 euros para una vivienda de 300.000 euros.

Y todavía habrá que contar con los costes de inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad. Por término medio, el desembolso rondará los 200 euros.

## LOCALIZACIÓN

### Centro o periferia

Si optas por la periferia, estudia con detalle la calidad de los accesos y los medios de transporte públicos (paradas de autobús, taxi, metro, tren...) y sus frecuencias de paso. El coste del transporte puede representar un gasto relevante en tu presupuesto familiar y una inversión en tiempo nada despreciable.

### Échale un vistazo a los alrededores

Reserva un día para callejear por los alrededores de la casa que te gusta. Identifica los servicios básicos como puedan ser supermercados, centros educativos, guarderías, centros sanitarios, farmacias, peluquerías...

## SUPERFICIES

Presta mucha atención cuando te hablen de superficies. A veces, la superficie que se cita en los folletos no es la que vas a poder pisar en realidad.

Existen tres tipos de superficies que debes conocer; la útil, la construida y la superficie construida más la parte proporcional de zonas comunes:

### Superficie útil

Es la superficie que puedes pisar dentro de tu vivienda, incluidos los armarios.

Este es el criterio más interesante que puedes considerar a la hora de decidirte ante viviendas con el mismo precio y condiciones.

### Superficie construida

Incluye también los tabiques, la parte correspondiente a muros con el exterior y la división con otras viviendas. Suele incrementar en un 10% la superficie útil.

### Superficie más la parte proporcional de zonas comunes

Se refiere a la superficie construida más la parte proporcional de las zonas comunes del edificio, según el coeficiente de participación de tu vivienda, que figurará en la escritura. Esta superficie suele ser la base para la tasación de la vivienda. Este cálculo normalmente incrementa la superficie útil entre un 25% y un 30%.

### En segunda mano, comprueba

Si vas a comprar una vivienda de segunda mano, te recomendamos que la midas. Compara si los metros cuadrados reales coinciden con los que figuran en la escritura del vendedor. Es relativamente frecuente que las viviendas antiguas tengan más metros construidos que los reflejados en la escritura. Será una ventaja para vivir en ella, pero no olvides que, si más adelante quieres venderla o si precisas pedir hipoteca, esos metros cuadrados no se tendrán en cuenta para el cálculo de tasación.

## CONTRATO PRIVADO Y ESCRITURA PÚBLICA

### En qué debo fijarme antes de firmar el contrato de compraventa

Si se trata de una vivienda de segunda mano, comprueba en la Oficina de Información Urbanística de tu Ayuntamiento que la casa no esté afectada por ninguna intervención urbanística que comprometa su habitabilidad.

Además, es recomendable que pidas una nota simple al Registro de la Propiedad (se puede obtener por internet, en [www.registradores.org](http://www.registradores.org)) para comprobar si la vivienda tiene alguna carga o gravamen que no conoces. Si no lo ves claro, recuerda que puedes contar siempre con el asesoramiento del notario, o de tu abogado.

## DISTRIBUCIÓN

**Una vivienda está mejor distribuida cuanto menos superficie tenga de pasillos. Además, atiende a los siguientes aspectos.**

### Mide los dormitorios

Asegúrate que el dormitorio dispone de espacio suficiente para colocar la/s cama/s y mobiliario complementario. Lo mismo cabe decir para el resto de estancias: espacio para mesas de trabajo/estudio, sofás, etc...

Sin olvidar que tenga ventanas al exterior, la situación de los baños y que reúna las condiciones de confort que estás buscando.

### Estudia la disposición de la cocina

Verifica que la superficie de encimera es suficiente, que tienes espacios donde colocar los utensilios de cocina, escobas, cestos de ropa, tabla de planchar, etc.

De la misma forma, comprueba que la zona de cocinado, nevera y lavado están lo más cerca posible entre sí.

Si te gusta disponer de mesa en la cocina, asegúrate de que realmente cabe, con las sillas que necesites.

### El doble ambiente del salón

Un salón adecuado debería permitirte diferenciar dos ambientes: el del comedor y el de la zona de estar. Atiende dónde está la toma de televisión, porque a partir de ella deberías delimitar esas dos zonas.

En el caso de vivienda de segunda mano, no está de más llevar un metro contigo y estudiar in situ la disposición de los muebles que piensas poner. Te llevará más tiempo en la visita pero te puede ahorrar más de un susto más tarde.

### El tendedero y su utilidad

Un tendedero anejo a la cocina resta metros cuadrados, pero resulta muy útil para colocar la lavadora, secadora e incluso una despensa. Revisa siempre que cuenta con los puntos de electricidad y desagüe necesarios para este tipo de electrodomésticos.

### Las terrazas

Piensa en el uso que querrás darle. Eso te permitirá dimensionar el tamaño que realmente prefieres. Terrazas con superficies por encima de 10 m<sup>2</sup> permiten poner una mesa para 4 personas y la posibilidad de disfrutar comidas o cenas al aire libre.

### Garaje y accesos

Suele ocurrir que el garaje y sus características provoquen en muchas ocasiones una gran insatisfacción.

Las dimensiones mínimas de una plaza de garaje suelen ser de 4,50 x 2,25 m. Si la plaza tiene una pared lateral, debe ser más ancha para permitir abrir la puerta del vehículo. Comprueba cómo es el pasillo de acceso, la disposición interior de las plazas y la existencia de obstáculos en el recinto a la hora de realizar maniobras. Serán aspectos fundamentales para facilitarte las operaciones de entrada y salida con tu vehículo.

Con respecto a los trasteros, comprueba que está incluido en el precio de la vivienda y asegúrate que se escritura debidamente. Se trata de un anejo de la vivienda muy útil.



## ORIENTACIÓN

### La gran desconocida y principal fuente de ahorro

La orientación de la vivienda determina el confort de nuestro hogar. La incidencia de la luz natural y, por tanto, la eficiencia energética de tu vivienda, dependen de ella. Una buena orientación equivale a un ahorro de hasta el 60% en el recibo de la luz. Si hablamos de un consumo medio anual de unos 530 euros, una casa bien orientada te puede hacer ahorrar hasta 330 euros.

## Cómo evaluar la orientación

**Norte.** Las casas orientadas al norte no reciben sol directo. Pueden llegar a ser frías y oscuras.

**Este.** Sol por la mañana. Se obtiene calor cuando la temperatura exterior todavía es baja. Sin embargo, durante la mayor parte del día no tendrás el sol entrando de forma directa.

**Sur.** Sol casi todo el día. Muy luminosas.

**Oeste.** Les da el sol por la tarde. Pueden llegar a ser calurosas en verano.



## CONFORT ACÚSTICO

### Atención a ruidos internos y externos

En el caso de obra nueva, la normativa de aplicación (Código Técnico de Edificación) garantiza la protección tanto frente a los ruidos aéreos (voz, radio, etc.) como frente a los ruidos de impacto (por ejemplo, golpes en los suelos). Solicita toda la información que puedas sobre el aislamiento existente entre las habitaciones y las viviendas.

Estamos ante otro de los aspectos que pueden conllevar cierta insatisfacción. Por eso, si compras sobre plano, sitúa tu vivienda en la promoción e identifica las posibles fuentes de ruido que puedan existir: zonas comunes, calles con mucho tráfico, piscina o áreas de juegos infantiles...



## SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

**Elegir una vivienda eficiente en consumo de energía puede suponer ahorrar hasta un 40% en electricidad y gas. Además, al reducir las emisiones de dióxido de carbono, contribuyes a la conservación del medio ambiente.**

**Para conseguirlo, debes atender a los aspectos siguientes:**

### Aislamiento en ventanas

Recomendamos ventanas con doble acristalamiento.

Esto significa que la ventana está compuesta por dos hojas de vidrio separadas por una cámara de aire, que permite ofrecer un aislamiento térmico y acústico mucho mejor que el acristalamiento simple. Podrás ver nomenclaturas en el mercado como "4+16+4", lo que significa que hay dos vidrios de 4mm de espesor con una cámara intermedia de 16mm de espesor.

También es muy importante que las carpinterías sean "con rotura de puente térmico", lo que significa que el

metal que está por fuera no entra directamente en contacto con el metal interior, evitando que traspase el frío o calor del exterior.

## Agua caliente

Es importante conocer las características y diferencias entre un termo eléctrico y una caldera de gas para poder elegir bien la que más se adecúe a nuestras necesidades. El termo eléctrico es un depósito con unas resistencias que calientan el agua, con una capacidad normalmente de 50 a 100 litros. El agua sale caliente de inmediato pero, cuando se acaba el depósito, hay que esperar a que se vuelva a llenar y calentar de nuevo. Al ser eléctrico puede aumentar la factura de la luz y sus dimensiones hacen que ocupe bastante espacio en nuestra casa.

La caldera de gas, por el contrario, calienta el agua de inmediato de forma casi instantánea y no está supeditado a una cantidad de agua limitada. El gas, es más económico que la electricidad, aunque esta instalación requiere más revisiones.

Por ello, si sois muchas personas en casa elige una caldera, mientras que si sois pocos, puedes plantearte la opción más económica del termo eléctrico.

## Radiadores o bomba de calor

Con calefacción a gas tendremos nuestra caldera (central o individual) produciendo agua caliente para llevarla a los radiadores de nuestra casa, que calentarán el aire de nuestras habitaciones. En este recorrido suele haber pérdidas de eficiencia (de calor) ya que las tuberías, durante el recorrido, irán perdiendo temperatura y, además, se necesita tiempo para que los radiadores cojan calor y calienten la habitación. La mayor ventaja está en que el radiador, una vez caliente, mantiene el calor durante más tiempo.

Bomba de calor: su ventaja radica en que calienta de inmediato y requiere menor instalación y mantenimiento. En cuanto al confort, la bomba de calor, al lanzar directamente aire caliente, puede resultar algo incómodo.

En conclusión, podríamos decir que, si tienes que calentar rápido tu casa, la bomba de calor es la opción; pero, si quieres un calor más constante y confortable, (por ejemplo, cuando vayas a estar muchas horas en casa) es más recomendable el uso de radiadores.

## Aire Acondicionado

El aire acondicionado puede venir ya instalado o bien se puede ofrecer la preinstalación del sistema. Pregunta entonces por sus características.

Si existe preinstalación, esto significa que se dejan los conductos y las tuberías necesarias para cuando decidas instalarlo y compres tú las máquinas. Revisa que el espacio que se ha dejado previsto para la máquina interior (normalmente en el falso techo del baño) es suficiente. Se precisa un mínimo de unos 30 cm de altura aproximadamente.

El sistema de aire acondicionado puede ser mediante "splits" o mediante conductos. En obra nueva se suele instalar mediante conductos, que quedan ocultos en el falso techo, al contrario que sucede con los "splits" que son totalmente visibles.

## Grifos y pulsadores

Los grifos monomando son una buena opción, optimizan el consumo, evitan goteos además de permitir cambiar la temperatura rápidamente y, por tanto, consumir menos agua.

Estos grifos también pueden incluir otros mecanismos de ahorro como son los aireadores que lo que hacen es introducir aire en el caudal produciendo importantes ahorros en el consumo de agua, o bien contar con diferentes posiciones de uso.

## Luces: Halógenas vs leds

La diferencia fundamental entre estos tipos de lámpara es el ahorro. Las bombillas led no producen calor, no consumen tanta energía, si bien su precio es más elevado.

Los leds duran mucho más, hasta 30.000 horas y consumen hasta un 80% menos que las bombillas tradicionales. Además no contienen materiales contaminantes.

## El Certificado de Eficiencia Energética

Este certificado define las características energéticas de tu futuro edificio. Es obligatorio por ley y lo deben tener todos los edificios de nueva construcción. Asegúrate de solicitarlo cuando te intereses por la compra de tu vivienda, sea nueva o de segunda mano.

La escala del Certificado de Eficiencia Energética es de 7 letras, desde la A (edificio más eficiente) hasta la E (edificio menos eficiente). El ahorro en gasto anual de calefacción, aire acondicionado y agua caliente puede llegar hasta un 40% entre un edificio tipo A y otro tipo C.

## Otros certificados

Hay certificaciones voluntarias, de carácter privado, que establecen unos estándares más elevados de eficiencia energética y cuidado ambiental como, por ejemplo, el certificado LEED® o el certificado BREEAM®. Éste último cuenta con más de 20 años de experiencia en el mercado internacional.



## INSTALACIONES, CALIDADES Y ACABADOS

### Instalación eléctrica

Si es una vivienda de segunda mano, revisa bien la potencia instalada y la antigüedad de la instalación. En el caso de que hubiera que cambiar la potencia, las compañías suministradores exigen un nuevo boletín, que requerirá hacer toda la instalación eléctrica nueva, con el consiguiente gasto.

Si se trata de vivienda nueva, la instalación de la potencia no requerirá más que concertar el correspondiente contrato de suministro.

### Parquet vs tarima flotante

El parquet tipo tarima es un suelo formado por tablillas de madera que van pegadas directamente a la solera y que una vez instalada se puede acuchillar y barnizar. Suele ser de más calidad y su instalación más compleja y costosa.

La tarima flotante es un tipo de instalación en donde el parquet se asienta sobre un material especial, denominado "foam", que va sobre el suelo. Es más barato, pero no permite acuchillar y barnizar posteriormente.

Los suelos de parquet pueden ser de madera natural o de materiales sintéticos que imitan madera.

### Azulejos vs Gres vs Gres Porcelánico

Pregunta por los materiales cerámicos con los que se ha equipado la vivienda.

En una escala de peor a mejor, la máxima puntuación corresponde al gres porcelánico, más duro y resistente, acepta formatos grandes y tienes más posibilidades estéticas, con infinidad de diseños que pueden imitar la piedra, terracota, madera o metales. Es el más resistente a los arañazos y al desgaste por el uso. Es también el más costoso.

### Puerta blindada vs puerta acorazada

Es importante conocer las características de la puerta, si es blindada o acorazada.

Una puerta blindada es una puerta de madera a la que se le ha añadido una lámina de acero en torno a 1mm de espesor.

La puerta acorazada es una puerta metálica a la que se la reviste de unas planchas de madera. Este tipo de puerta es el que ofrece más garantías.

### Cableado

Pregunta si la casa está equipada con cableado Ethernet por toda la vivienda. Si no lo tuviera, es importante asegurarse que la futura disposición del router facilitará el acceso por wifi en tu hogar.

### Puertas interiores

Fijate en el acabado de las puertas interiores. Elige, si puedes, el que más te guste. Los acabados pueden ser de chapa de madera natural, normalmente de roble o haya vaporizado, o bien puedes optar por puertas lacadas en una gran variedad de colores.

### Electrodomésticos

Cuando adquieras una vivienda nueva, asegúrate de que te entregan la documentación y las garantías de los electrodomésticos que se han instalado. Fijate en su nivel de eficiencia energética. Puedes ahorrar mucho en tu factura de la luz. Están considerados como de alta eficiencia energética aquellos que tengan una certificación de la clase A hasta la A+++.

### Campana de extracción

La campana extractora es un electrodoméstico fundamental en la cocina. Hay que tener en cuenta la potencia de extracción, que debe estar en relación con el tamaño y la altura de la cocina y otros aspectos como el ruido de funcionamiento y su anchura. Lo recomendable es que sea un poco más ancha que la zona de cocción.

### Cocina: Gas vs vitrocerámica

Las cocinas de gas consumen menos energía y disponen de mayor potencial de calor que las vitrocerámicas. En general, las cocinas de gas son las preferidas por aquellos que les gusta cocinar en casa. Por el contrario, las cocinas de gas son más difíciles de limpiar y suponen un mayor riesgo de accidentes domésticos.

La alternativa al gas es la vitrocerámica, hoy en día muy solicitada. Sus principales ventajas son su facilidad de uso, limpieza y que permite calentar cualquier tipo de recipiente, incluidos los de cerámica.



## INSTALACIONES, CALIDADES Y ACABADOS

### Garantías de la vivienda nueva

Los plazos de garantía de la vivienda nueva varían en función de la naturaleza de los defectos:

- a) 10 años para vicios o defectos que afecten a elementos estructurales y que comprometan directamente la estabilidad del edificio.
- b) 3 años por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad del inmueble.
- c) 1 año para vicios o defectos de terminación o acabados.



## CHECK LIST

Una vivienda que cumpla con todas tus expectativas tendrá un precio acorde con aquéllas. Para ayudarte en tu proceso de decisión encontrarás a continuación un listado con todos los aspectos a tener en cuenta a la hora de elegir la casa de tus sueños.



[www.neinorhomes.com](http://www.neinorhomes.com)