Gastos de compra que suelen olvidarse al calcular el presupuesto

Cuando se inicia la búsqueda de una vivienda, es fácil centrarse en el precio de venta y en la cuota mensual de la hipoteca. Sin embargo, hay una serie de gastos asociados a la compra que a menudo se pasan por alto, y que pueden desajustar el presupuesto si no se contemplan desde el principio. Conocerlos con antelación permite planificar con realismo y evitar sorpresas desagradables en el proceso.

Impuestos: el primer desembolso importante

El impuesto que se paga al comprar una vivienda varía según si es nueva o de segunda mano. En el caso de una vivienda de obra nueva, se aplica el IVA (actualmente el 10% sobre el precio) más el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD). Para una vivienda de segunda mano, el impuesto es el de Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo porcentaje depende de cada comunidad autónoma, y suele oscilar entre el 6% y el 10% del precio de compra. Ambos suponen un desembolso considerable que debe sumarse al ahorro disponible.

Gastos de notaría, registro y gestoría

La firma de la escritura pública ante notario conlleva unos honorarios que se calculan en función del precio de la vivienda y de la complejidad del documento. A esto se suman los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad, necesarios para que la vivienda quede legalmente a nombre del comprador. Por último, la gestoría se encarga de tramitar el pago de impuestos y la presentación de documentos, y cobra una tarifa por ello. En conjunto, estos gastos suponen entre el 2% y el 3% del precio de la vivienda.

La tasación: un paso obligatorio

Para que el banco conceda la hipoteca, exige una tasación oficial del inmueble. Este informe, realizado por un tasador homologado, determina el valor de mercado de la vivienda y cuesta entre 300 y 600 euros, según el tipo de propiedad y la ubicación. Aunque no es un gasto enorme, es uno de los que suele olvidarse en los cálculos iniciales.

Comisiones bancarias y productos vinculados

Al contratar una hipoteca, algunas entidades cobran comisiones de apertura, de estudio o de cancelación anticipada. Estas comisiones pueden ser un porcentaje sobre el capital prestado o una cantidad fija. Además, muchos bancos ofrecen un tipo de interés más bajo si se contratan productos adicionales, como seguros de hogar o de vida, planes de pensiones o

domiciliación de nóminas. Aunque estos productos no son obligatorios, si se aceptan, suponen un coste recurrente que debe incluirse en el presupuesto mensual.

Para hacerse una idea clara de todas estas partidas, conviene realizar una **comparación de hipotecas** que incluya no solo el tipo de interés, sino también las comisiones y los gastos asociados. Una herramienta útil para este análisis es ValteKa, un servicio de intermediación hipotecaria en Valencia que analiza perfiles, compara entidades y acompaña a los compradores hasta la firma. Su enfoque permite tener una visión completa de las condiciones reales de cada oferta.

El seguro de hogar: obligatorio o casi

Aunque la ley no exige tener un seguro de hogar para comprar una vivienda, la mayoría de las hipotecas lo requieren como condición para conceder el préstamo. El coste anual de este seguro varía según la cobertura y el valor del inmueble, pero suele rondar entre 200 y 500 euros al año. Si se contrata a través del banco, puede ser más caro que en el mercado libre, por lo que es recomendable comparar precios.



Gastos de comunidad y derramas

Al comprar un piso, el comprador asume la cuota de comunidad, que cubre los gastos de mantenimiento de zonas comunes, limpieza, ascensor, etc. Además, puede haber derramas aprobadas para obras o mejoras que aún no se han pagado. Es importante solicitar al vendedor un certificado de la comunidad que acredite que está al corriente de pago y que no

hay deudas pendientes. Estos gastos mensuales o puntuales deben incluirse en el presupuesto familiar.

Reformas y decoración: el margen de maniobra

Muchas viviendas necesitan pequeñas reformas o actualizaciones antes de ser habitables: pintar, cambiar el suelo, renovar la cocina o el baño, o simplemente amueblar. Aunque no son gastos obligatorios de la compra, es habitual que el comprador los afronte en los primeros meses. Es recomendable reservar un fondo de entre el 5% y el 10% del precio de la vivienda para estas mejoras, aunque la cantidad exacta dependerá del estado del inmueble.

Gastos de mudanza y suministros

Cambiar de casa implica costes de mudanza, ya sea contratando una empresa o alquilando una furgoneta. También hay que dar de alta o traspasar los suministros (agua, luz, gas, internet) y pagar las fianzas correspondientes. Estos gastos, aunque pequeños en comparación con el resto, se acumulan y conviene tenerlos en cuenta.

El fondo de emergencia: un colchón necesario

Una vez que se adquiere la vivienda, es recomendable disponer de un fondo de emergencia equivalente a entre tres y seis meses de gastos fijos. Esto cubre imprevistos como una avería en la caldera, una reparación urgente o una pérdida de ingresos. Aunque no es un gasto directo de la compra, es una partida que debe incluirse en la planificación financiera.

En definitiva, comprar una vivienda implica mucho más que el precio de compra y la hipoteca. Los impuestos, los gastos de escritura, la tasación y las comisiones bancarias suman una cantidad significativa que puede llegar al 10-15% del precio del inmueble. Por eso, antes de firmar, es imprescindible hacer una lista completa de todos los gastos previstos y contar con un presupuesto realista. Un buen asesoramiento, como el que ofrece ValteKa, puede ayudar a no pasar por alto ninguno de estos conceptos y a tomar decisiones informadas. Con una planificación cuidadosa, la compra de la vivienda será una experiencia mucho más tranquila y controlada.

ValteKa en redes sociales Facebook Instagram