Gastos iniciales que debes prever al comprar vivienda en Murcia

Comprar una vivienda en la región de Murcia es una decisión emocionante, pero también conlleva una serie de costes que van más allá del precio de la casa. Muchos compradores se centran en el ahorro para la entrada y olvidan otros desembolsos que pueden pillar por sorpresa. Conocer estos gastos desde el principio te permite planificar mejor tu presupuesto y evitar tensiones financieras a última hora.

La entrada y el precio de la vivienda

El primer gasto que viene a la mente es la entrada. Normalmente, los bancos financian hasta el 80 % del valor de tasación o del precio de compra, el que sea menor. Eso significa que necesitas aportar al menos el 20 % restante de tu bolsillo. Si la vivienda cuesta 150 000 euros, la entrada sería de 30 000 euros. Pero esta cifra no incluye los impuestos ni los honorarios, que se suman aparte.

Además, si la vivienda es de segunda mano, el banco suele financiar solo el 80 % del valor de tasación, que a veces es inferior al precio de compra. En ese caso, la diferencia entre el precio y el valor de tasación también la debes pagar tú. Por eso es importante que el precio de compra esté alineado con el valor real del inmueble.

Impuestos: ITP o IVA, según el tipo de vivienda

Uno de los gastos más significativos es el impuesto. Si compras una vivienda de obra nueva, pagas el 10 % de IVA sobre el precio de compra. Si es de segunda mano, pagas el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo tipo en la Región de Murcia es del 8 % para la mayoría de las viviendas, aunque puede llegar al 10 % en algunos casos. Sobre una vivienda de 150 000 euros, eso son 12 000 euros de ITP, una cantidad que debe estar disponible al firmar la escritura.

No olvides que este impuesto se paga en la declaración del ITP, que se presenta en un plazo de 30 días hábiles desde la firma. Muchos compradores se olvidan de este gasto y luego tienen que buscar el dinero de forma urgente.

Gastos de notaría, registro y gestoría

La escritura pública se firma ante notario, y sus honorarios están regulados por el Colegio Notarial. Para una vivienda de precio medio, el coste suele oscilar entre 600 y 900 euros.

Después, hay que inscribir la propiedad en el Registro de la Propiedad, lo que cuesta entre 200 y 400 euros. La gestoría que tramita el ITP y la inscripción cobra entre 300 y 500 euros.

En conjunto, estos gastos suman entre 1 200 y 1 800 euros. Si el banco te exige una tasación, el informe cuesta entre 300 y 500 euros. Sumando todo, los gastos iniciales pueden alcanzar el 10-12 % del precio de compra, además de la entrada.

Comisiones bancarias y productos vinculados

Al solicitar una hipoteca, el banco puede cobrar una comisión de estudio o de apertura. Aunque muchas entidades las han eliminado en sus ofertas comerciales, otras las mantienen. La comisión de apertura suele ser un porcentaje del capital prestado, entre el 1 % y el 2 %. Sobre una hipoteca de 120 000 euros, eso serían 1 200 euros. Es importante leer la letra pequeña de la oferta vinculante para saber si existe.

Además, para obtener mejores condiciones, el banco puede pedirte que contrates seguros (de hogar, de vida, de protección de pagos) o productos como un plan de pensiones. Estos tienen un coste mensual que debes incluir en tu presupuesto. No los veas como un gasto opcional: si no los contratas, el tipo de interés puede ser más alto.

El papel de un asesor hipotecario

Planificar todos estos gastos puede resultar abrumador. Un profesional especializado te ayuda a calcular las cifras exactas según tu caso y a negociar con los bancos. En la comarca del Bajo Guadalentín, hay quien recurre a **Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón** para recibir asesoramiento personalizado. Este tipo de acompañamiento te permite conocer de antemano cuánto necesitas realmente ahorrar y qué hipoteca se ajusta a tu perfil.

Además, un broker hipotecario te orienta sobre qué documentos reunir y cómo mejorar tu historial crediticio antes de solicitar la financiación. Así evitas sorpresas desagradables cuando el banco estudie tu solicitud. Por ejemplo, si tienes deudas en otros préstamos, el asesor te dirá si conviene cancelarlas antes o después de la compra.

Para quienes buscan información clara sobre brokerhipotecariomazarron.es, es útil saber que este tipo de servicios se centran en ayudar al comprador a encontrar la mejor oferta del mercado, sin costes ocultos. Pero más allá de la marca, lo importante es que contrates a alguien que conozca bien el mercado local murciano y las particularidades de cada banco.



Gastos de comunidad y derramas

Si compras un piso, tendrás que pagar cuotas mensuales de comunidad. Pregunta al vendedor cuál es la cuota actual y si hay derramas aprobadas o previstas. Una derrama puede ser un gasto grande, como la reparación de la fachada o la instalación de un ascensor. Asegúrate de que el vendedor te informe por escrito de cualquier derrama futura, porque la responsabilidad de pagarla pasa al nuevo propietario.

También revisa el estado de cuentas de la comunidad. Si hay deudas, el nuevo dueño puede tener que asumirlas. Pide el certificado de deudas al administrador de la finca antes de firmar.

En el caso de una casa unifamiliar, estos gastos no existen, pero debes considerar el coste del mantenimiento de la piscina, el jardín o el pozo, si los tiene.

Gastos de mudanza y reformas menores

La mudanza tiene un coste que varía según la distancia y el volumen de objetos. Si contratas a una empresa, el precio puede ir de 300 a 1 000 euros. Pero si puedes hacerla tú mismo con

ayuda de amigos, ahorras ese dinero. Aun así, no lo subestimes: el material de embalaje, el combustible y el tiempo también cuestan.

Además, es raro que una vivienda esté exactamente como la quieres. Puede que necesites pintar, cambiar la cocina o instalar aire acondicionado. Reserva un fondo para estas reformas, porque cuando ya has gastado la mayor parte de tus ahorros en la compra, cualquier reparación imprevista duele más.

Una regla práctica es destinar entre el 5 % y el 10 % del precio de la vivienda a reformas y equipamiento inicial. Si la casa está en buen estado, el porcentaje será menor; si necesita una reforma integral, puede que llegues al 20 %.

Seguros obligatorios y recomendables

El seguro de hogar no es obligatorio por ley, pero el banco te lo exigirá para concederte la hipoteca. Cubre los daños por incendio, inundación o robo, y protege la garantía del préstamo. Su precio anual ronda los 150-300 euros, según la cobertura. El seguro de vida también suele ser un requisito bancario, y su coste depende de la edad y el capital asegurado.

Además, existe el seguro de protección de pagos, que cubre la cuota de la hipoteca en caso de desempleo o incapacidad temporal. No es obligatorio, pero puede darte tranquilidad. Si decides contratarlo, inclúyelo en tus cálculos mensuales.

En definitiva, comprar una vivienda en Murcia requiere tener claros todos estos gastos iniciales. La entrada es solo el principio. Los impuestos, los honorarios, las comisiones y los seguros pueden sumar una cantidad considerable. Planificar con antelación y contar con el apoyo de un asesor como **Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón** te ayuda a que el proceso sea más llevadero y menos estresante. Si tienes dudas sobre la financiación, recuerda que **brokerhipotecariomazarron.es** ofrece asesoramiento personalizado para compradores en la comarca del Bajo Guadalentín. Con una buena previsión, la compra de tu vivienda será una experiencia positiva y sin sobresaltos.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón en redes sociales Facebook Instagram