



Comprar una casa en España

Comprar una propiedad no es algo que se hace todos los días, y especialmente no en otros países. Es bueno que haya alguien allí, que conozca el mercado inmobiliario local, que pueda ayudarle con esto.

En El Fike trabajamos diariamente en la compra y venta de inmuebles en la Costa del Sol. Por lo tanto, usted será asistido en todo el proceso por uno de nuestros profesionales de bienes raíces.

En este folleto le presentaremos brevemente el proceso a seguir para que sepa qué esperar.

COMPRAR UNA CASA EN 12 FÁCILES ETAPAS



DEFINIR EL PRESUPUESTO

Para encontrar una casa adecuada, es importante establecer un presupuesto. Esto a menudo hace que la búsqueda sea más fácil también. Es bueno tener una buena idea de los costos adicionales que implica una compra.

Además del precio de compra acordado con el vendedor, hay una serie de costos adicionales. Estos son el impuesto de transmisiones patrimoniales, los gastos de notario y abogado y los gastos de inscripción de la propiedad en los diferentes registros. Además del precio de compra, debe tener en cuenta aproximadamente el 12 o el 13% de los costos adicionales.

Si desea pagar con una hipoteca (parcial), le aconsejamos que consulte con un asesor financiero por adelantado. Si desea hacer negocios con un banco español, es bueno saber que a menudo se financia un máximo del 70% del valor total.



PERFIL DE BÚSQUEDA

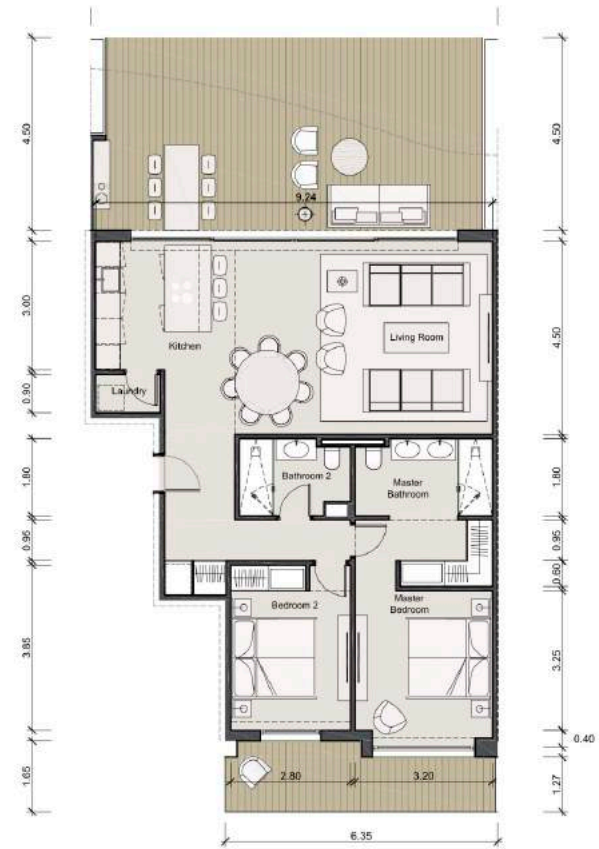
Antes de comenzar el proceso nos gustaría poder estimar lo que está buscando, por ejemplo, puede que quiera comprar una casa/ apartamento como segunda residencia o como inversión, o puede que quiera combinar ambas cosas.

También es importante qué tipo de propiedad está buscando: un apartamento, una casa familiar o una parcela. La lista de deseos puede contener muchas características, como una terraza, aparcamiento, jardín, piscina, etc.

Junto con usted, tratamos de dejar claro cómo es la casa de sus sueños, para que podamos hacer una búsqueda específica para usted.

Después de que hayamos hecho la investigación, le presentaremos nuestros resultados, con objetos que creemos que son adecuados para usted. El resultado de nuestra primera exploración se llama la lista de largo..

En una conversación hablaremos de las propiedades que se le ofrecen y comprobaremos cuáles son adecuadas para usted y cuáles no. Después de esto, recopilaremos la lista final para saber qué propiedades visitaremos durante su próxima visita a la Costa del Sol.



VISITAS

Durante su visita a la Costa del Sol nos encargaremos de las visitas de todas las propiedades que tenemos en nuestra lista. Esto es algo que preparamos a conciencia. Unos días antes de su llegada a Málaga comprobaremos si las casas todavía están disponibles. Cuando se ofrezcan nuevas propiedades, definitivamente se las ofreceremos para que las visite. Organizamos todas las visitas estos días y, por supuesto, visitaremos estos hogares junto con usted. Después revisaremos todas las propiedades con usted y discutiremos todas las preguntas y conclusiones.



ASISTENCIA JURÍDICA

Un abogado le ayudará con el examen legal y le ayudará con la compra de una propiedad en España. Esto incluye la consulta de los registros de la propiedad, el municipio, los servicios públicos y las autoridades fiscales. Una diligencia debida ejecutiva también asegura que usted, como comprador, no pague las deudas que aún no han sido pagadas por los vendedores.

Tenga en cuenta que la función del notario en España difiere de la de la mayoría de los demás países europeos. El notario en España está empleado por las autoridades públicas y por lo tanto controla los impuestos ya pagados por el vendedor y los impuestos a pagar por el comprador. Por ejemplo, el notario no verifica si la hipoteca del vendedor ha sido removida antes de que la propiedad sea transferida al comprador. Por lo tanto, es muy recomendable que un abogado esté involucrado en la compra de una propiedad en España, que comprobará estos hechos en nombre del comprador.

En esta etapa, el abogado también puede solicitar el número de NIE (número de identificación español) necesario, para que usted pueda abrir una cuenta bancaria española y se pueda realizar la transferencia de la propiedad. También necesitará este número en el futuro para poder solicitar varios servicios como el suministro de gas, agua y electricidad.



IMPUESTO DE TRANSFERENCIA

Propiedad de reventa: 8%

Nuevo casa: 10%

IVA

El IVA es del 10% y debe ser pagado en la primera venta de una casa. Además del IVA, se pagarán derechos de timbre por la expedición de documentos legales. Esto representa alrededor del 0,5% del precio de compra, pero puede llegar al 1,5% en algunas regiones.

NO LO OLVIDES

NOTARIO

En la mayoría de los casos, los gastos de notario oscilan entre 500 € y 800 €.

ABOGADO

La mayoría de los abogados cobran aproximadamente el 1% del precio de compra. Las excepciones se hacen generalmente para los hogares costosos excepcionales. Algunos abogados cobran una tarifa por hora, otros ofrecen una tarifa fija.

COSTES ADICIONALES TOTALES: DE 12% A 15%.

NEGOCIACIÓN, RESERVA Y FIRMA DEL CONTRATO

Una vez que hayamos encontrado la casa de nuestros sueños podemos hacer una oferta. Antes de hacerlo le aconsejaremos sobre el valor de mercado actual de la propiedad. Basándonos en una estrategia que hemos discutido, haremos una oferta al agente de ventas. Si la negociación continúa según lo previsto, se concluirá con un acuerdo sobre el precio de compra y las posibles condiciones.

Después de que el acuerdo sobre el precio de compra y la fecha de transferencia se ha logrado, un acuerdo de reserva será firmado por ambas partes. Este es un contrato por el cual el comprador y el vendedor, inmediatamente después del acuerdo sobre el precio, confirman que han llegado a un acuerdo. El comprador pagará una cuota de reserva como depósito. El vendedor se compromete a retirar la propiedad del mercado y a no iniciar nuevas negociaciones con otros compradores potenciales. En un contrato de reserva se acuerda en el momento de la firma del contrato de compraventa. Durante este período, el comprador tiene tiempo para hacer que el abogado realice su investigación y se discute el contenido del contrato de compra más detallado. A menudo se trata de un período de 2 a 3 semanas.

El contrato de compra incluirá todos los términos y condiciones que forman parte de la propiedad para la cual se ha hecho el acuerdo. En el momento de la firma del contrato de compraventa, el comprador deberá abonar un anticipo del 10%. De este importe se deduce el importe de la reserva previamente abonada.

COMPRA FINAL Y ACCESO

La compra se realizará ante el notario que usted mismo haya elegido. En la fecha acordada, todas las partes involucradas se reúnen en la notaría. El contrato de compra es revisado y explicado una vez más. Usted ha preparado los pagos con su abogado. Después de firmar el acuerdo, las llaves son entregadas y usted es el propietario de su nueva casa!



EL FIKE
HOUSES IN ANDALUCIA

En El Fike le ayudamos a encontrar la casa de sus sueños en el sur de España. Nuestro trabajo es proporcionarle toda la información necesaria y el conocimiento del mercado inmobiliario español durante esta búsqueda y guiarle a través de este proceso.

Nuestro objetivo final es encontrar el hogar de sus sueños.

En El Fike ofrecemos a todos nuestros clientes un alto nivel de servicio; la satisfacción del cliente es la palabra clave. Se trata de tu búsqueda y nosotros te ayudaremos. Nosotros nos encargamos de todas las visitas y te acompañamos a las diferentes casas.

Construimos una relación en la cual su meta es también nuestra meta.



HOUSES IN ANDALUCIA

www.elfike.com