

# De la inmobiliaria a la sucursal bancaria

El descuento que se puede obtener por comprar un piso a una entidad bancaria puede resultar atractivo porque es más sencillo conseguir financiación, pero no siempre las condiciones de la hipoteca son las mejores

Ya se pueden rastrear todas las calles en busca de la vivienda más barata, ya se pueden hacer todas las negociaciones y regateos pertinentes que, salvo que se disponga del dinero al contado, la mayoría de los ciudadanos reciben un "no" como respuesta del banco cuando solicitan financiación para comprarse un piso. Si el vendedor es un particular, una agencia, un promotor o una cooperativa y se necesita una hipoteca, en contadas ocasiones se consigue. Solo hay una fórmula que permite esa financiación: comprarle el piso al banco. En los últimos años, las

entidades financieras se han convertido en los mayores propietarios de vivienda del país. Según estimaciones, cuentan con cerca de 140.000 pisos que necesitan vender. Ahora bien, no todos los ciudadanos saben cómo comprar un piso al banco y cuáles son sus ventajas e inconvenientes.

## Valorar el inmueble

Aunque el vendedor sea un banco, el intermediario que enseña los pisos será un comercial de agencia y no un banquero o comercial de las sucursales.

A la hora de hacer la visita, es muy importante fijarse y preguntar por las calidades de los materiales, iluminación del inmueble, gastos comunitarios, servicios y comunicaciones por transporte público cercanas... Este tipo de información es muy útil cuando se trata de promociones situadas a las afueras de las grandes ciudades. Antes de comprar hay que asegurarse de si el inmueble está ubicado en una zona "fantasma", con muy poca vida y servicios alrededor. Por lo general, los mayores descuentos de los bancos suelen darse en inmuebles de este tipo, ya que sus carteras están cargadas de pisos con estas características.

Además de la información sobre el inmueble, es fundamental que el comprador exija al banco la "nota simple" del piso, en el que debe figurar que el propietario es el vendedor. Si no es así, no se podrá realizar la compraventa. El banco deberá haber cambiado o hecho constar en el registro que se trata de un inmueble embargado o adquirido por otra vía, pero en su posesión.



## VENTAJAS DE NEGOCIAR CON UN BANCO

- └ El **papeleo es menor**: en muchas ocasiones bastará con solicitar online el documento de la vida laboral al Ministerio de Empleo y Seguridad Social.
- └ **Importantes descuentos**: la necesidad de las entidades bancarias de desprenderse de los múltiples inmuebles hace que sea menos complejo regatear y conseguir un buen precio para el piso con ellos que con particulares o agencias.
- └ **Financiación más simple**: ante dos clientes de igual solvencia, el banco concede más facilidades a quien le adquiere un piso de su propia cartera respecto al que solicita financiación para pagar una vivienda ajena a la entidad. En ocasiones, ofrecen hipotecas por el 100% del valor de tasación.

## ■ El comprador debe exigir al banco la "nota simple" del inmueble



## DESVENTAJAS

- └ **Financiación más cara**: conseguir la hipoteca no quiere decir que sus condiciones sean las mejores. Hoy los bancos tienen muchos problemas para refinanciarse, con lo que el precio de sus hipotecas suele ser muy caro. Según datos del Banco de España, las hipotecas con plazos superiores a 10 años se conceden con tipos medios del 4,77%. Teniendo en cuenta que el Euríbor se sitúa en la actualidad en el 1,26%, un sencillo cálculo indica que los bancos aplican diferenciales medios del 3,5%. Hay que tener en cuenta que se trata de hipotecas muy caras. Negociar en este punto una rebaja del diferencial es muy importante.
- └ **Mucha vinculación**: además de pagar muchos intereses, los bancos también quieren que el cliente que les compra un piso se vincule mucho con ellos. Entre las condiciones del préstamo suele ser habitual la exigencia de suscribir un plan de pensiones, seguro de vida, hogar, varias tarjetas... Si no se cumple, pueden denegar la solicitud o elevar mucho más el tipo de interés aplicado.
- └ **Cuidado con los vicios ocultos**: algunas viviendas de nueva construcción pueden contener posibles defectos que no se reconocen en las visitas realizadas, como una fuga de agua o gas al dar de alta el suministro o una humedad en las primeras lluvias después de la compra. Para evitar sorpresas, conviene añadir una cláusula en la escritura del inmueble que responsabilice al banco de los gastos inesperados por la puesta en marcha de los suministros básicos.