



ALAMY

COMPRAR HOY PARA GANAR MAÑANA

BUY TODAY TO EARN TOMORROW

Si ya tiene una vivienda en propiedad puede jugar con la recuperación del sector inmobiliario. Venderla para comprarse una nueva puede ser una operación de lo más rentable. If you already own your own property you can play the recovery of the real estate sector. Selling up in order to buy a new property could be the most profitable transaction.

Tras tocar fondo, el mercado inmobiliario está en plena ebullición: con una recuperación de operaciones que conlleva también incrementos de precios y que se beneficia, además, de un abaratamiento de los costes de financiación. En esta recuperación, la vivienda nueva será el activo más descado. Según la consultora CBRE crecerá en 180.000 nuevas viviendas entre los años 2016 y 2025. Por lo tanto, si tiene ya una vivienda en propiedad y busca otra es el momento propicio para comprarse una sobre plano. Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores, explica que «una de las ventajas de comprar sobre plano ahora es que se adquiere a precio de hoy, pero hasta la entrega de la nueva vivienda,

si el mercado sigue su tendencia alcista, se habrá revalorizado y eso permitirá que el comprador se beneficie de las plusvalías y, a su vez, vender mejor la vivienda habitual en caso de que sea repositor». Otra de las ventajas es que los pagos para adquirir la nueva propiedad se van diluyendo en el tiempo. Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de pisos.com, cree que podría ser una operación interesante pero, como todo, «depende del caso concreto». En ese sentido, Gandarias destaca que habría que estudiar si con la plusvalía obtenida por la venta es posible dar la entrada del nuevo piso o si la vivienda que se vende está pagada al completo y no tiene pendiente hipoteca. Por su parte, Beatriz Toribio,

responsable de estudios de Fotocasa, explica que «la compra de vivienda sobre plano ha vuelto después de la parálisis que ha vivido el mercado inmobiliario. Tras ocho años de ajuste, las grúas han vuelto a las grandes ciudades y, de hecho, en zonas de Madrid capital y Barcelona hay escasez de vivienda de obra nueva». Por ello, en este 2016 se acortará la brecha que existe entre la vivienda nueva y la usada, algo que ahora todavía no se apreciaba. Aunque la operación no carece de riesgos, como señala Maurice Kelluy, director de desarrollo y de estrategia de activos de residencial y suelo de JLL, puesto que «el mercado inmobiliario no siempre es del todo previsible y se pueden dar muchos imprevistos,

CÓMO COMPRAR Y EVITAR SUSTOS

Cuando se busca una vivienda sobre plano hay que seguir una serie de recomendaciones. Beatriz Toribio aconseja informarse bien sobre la promotora. Pero también otros aspectos, como recabar toda la información sobre el proyecto: plazos de entrega, memoria de calidades, precio final o fecha de inicio de las obras y que se establezca algún tipo de indemnización en caso de retraso o en caso de que no se entregue la

vivienda o que el proyecto no se lleve finalmente a cabo. Corral, por su parte, insiste en la necesidad de «firmar un contrato de reserva y posteriormente un contrato privado de compraventa (lo ideal es que en este último acto ya se tenga la licencia de obra) y exigir al promotor el aval bancario o seguro que garantice las cantidades que se van entregando a cuenta». Por último, Kelly recomienda estudiar la localización y la evolución

futura de esa zona para garantizarse una buena revalorización futura. / When you are looking for an off-plan property, a series of recommendations should be followed. Beatriz Toribio suggests getting sufficient information about the developer. Other aspects should also be studied, like gathering all of the information about the project: deadlines, quality reports, final prices or start date of the works and whether any type of compensation is established in the event of delay or if the property is not handed over, or in the event that

the project is not even carried out. Corral, for their part, insists on the need to «sign a reservation contract and subsequently a private purchase agreement (ideally in the latter, the license for the works has already been obtained) and demand that the developer provides the bank guarantee or surety that guarantees the amounts that are being paid as down payments». Lastly, Kelly recommends that the location and future development of that area be studied in order to guarantee a good future revaluation. ~~~~~

como no conseguir vender la primera vivienda a tiempo si se retrasa demasiado su salida al mercado». / Having hit rock bottom, the real estate market is currently at boiling point: with a recovery in transactions that also involves price increases and that also benefits from cheaper financing costs. In this recovery, new properties will be the most desired asset. According to the consultancy company CBRE, new properties will rise to 180,000 between 2016 and 2025. Therefore, if you already have your own property and you are looking for another, now is the ideal time to buy off-plan properties. Luis Corral, Managing Director of the company Foro Consultores, explains that «one of the advantages of buying off-plan properties now is that they are acquired at their current price, but until the handing over of the new property, if the market continues in its upward trend, the property will have been revalued, which will allow the buyer to benefit from the capital gains tax and, in turn, a better sale of the primary residence in the event that it is a back-up asset.» Another advantage is that the payments that are to be acquired by the new property will reduce over time.

Manuel Gandarias, Head of the research office of the website pisos.



com, thinks that it could prove to be an interesting transaction but, like everything, «depends on the specifics of each case.» In this sense, Gandarias emphasizes that it would have to be studied if the capital gains tax obtained from the sale is enough to pay the new property down payment or if the property that is sold is fully paid and does not have any mortgage left to pay. For their part, Beatriz Toribio, Head of Studies at Fotocasa, explains that «buying an off-plan property has returned after the paralysis that the real estate sector has experienced. After eight years of adjustment, cranes have once again returned to the

big cities and, in fact, in areas like the capital city of Madrid and Barcelona, there is a lack of new-build properties.» That is why the gap will be bridged in 2016 between new-build and used property, something that is still not appreciated. However, the operation is not free of risks, as is explained by Maurice Kelluy, Director of Development and Strategy of Property and Land Assets of the company JLL, given that «the real estate sector is not always completely predictable, and unforeseen circumstances can arise, like not being able to sell the primary residence in time if its release on the market is delayed too long.» ~~~~~