Gastos de compraventa que debes sumar al presupuesto hipotecario

Comprar una vivienda es una decisión importante, y el presupuesto inicial suele centrarse en el precio del inmueble y la hipoteca. Sin embargo, hay una serie de gastos asociados a la compraventa que, si no se prevén, pueden desequilibrar las cuentas. Conocerlos a tiempo permite planificar con tranquilidad y evitar sorpresas.

En este artículo repasamos los principales costes que debes considerar al calcular tu capacidad financiera. Incluirlos desde el principio te ayudará a ajustar el presupuesto real y a tomar decisiones más informadas. Un estudio hipotecario completo, como el que ofrece **Tu Casa Empieza Aquí bróker hipotecario en San Javier**, puede servirte de guía para identificar todos estos conceptos y organizar la documentación necesaria.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

Este impuesto grava la compra de una vivienda de segunda mano. Su cuantía varía según la comunidad autónoma, y suele oscilar entre el 6% y el 10% del precio de compra. Es uno de los gastos más elevados, por lo que conviene consultar con un asesor o bróker hipotecario para conocer el porcentaje exacto que se aplica en tu zona.

IVA y AJD en vivienda nueva

Si adquieres una vivienda de obra nueva, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) sustituye al ITP. El tipo general es del 10% sobre el precio de compra, aunque en algunos casos puede ser del 4% si se trata de vivienda de protección oficial. Además, se suma el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), que grava la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Su importe también depende de la comunidad autónoma, pero suele rondar entre el 0,5% y el 1,5% del valor del inmueble.



Gastos de notaría

La escritura de compraventa y la escritura de la hipoteca deben ser autorizadas por un notario. Los honorarios notariales están regulados por arancel, pero pueden variar en función del precio de la vivienda y de la complejidad de la operación. Normalmente, estos gastos se reparten entre el comprador y el vendedor, aunque en la práctica suele asumirlos quien compra. Conviene pedir un presupuesto previo para no llevarse sorpresas.

Gastos de registro de la propiedad

Una vez firmada la escritura, es necesario inscribir la propiedad en el Registro de la Propiedad para que la compra sea efectiva frente a terceros. Los gastos de registro también están tasados por arancel y dependen del valor del inmueble. Suelen ser una cantidad moderada, pero es otro concepto que no debe pasarse por alto.

Comisión de apertura y otros gastos hipotecarios

Al contratar una hipoteca, el banco puede cobrar una comisión de apertura, así como gastos de estudio, tasación y gestoría. Estos costes suelen representar entre el 0,5% y el 1% del

capital prestado. Algunas entidades los incluyen en el propio préstamo, pero lo más habitual es que se paguen al inicio. Es recomendable comparar ofertas y preguntar por todos los conceptos antes de firmar.

Seguros vinculados y productos adicionales

Muchas hipotecas exigen contratar un seguro de hogar y, en ocasiones, un seguro de vida o de protección de pagos. Aunque no son obligatorios por ley, si se requieren para obtener mejores condiciones, hay que considerarlos como un gasto recurrente mensual. Al calcular el presupuesto global, es útil incluir estas primas para tener una visión realista de la cuota mensual.



Gastos de comunidad y derramas

Si la vivienda está en un edificio con comunidad de propietarios, el comprador debe asumir las cuotas ordinarias y, si las hay, las derramas aprobadas. Antes de comprar, es aconsejable pedir el certificado de deudas y el estado de cuentas de la comunidad para conocer las obligaciones pendientes. Este paso evita tener que afrontar pagos imprevistos tras la compra.

Honorarios de intermediación

Si se utiliza un bróker hipotecario o un agente inmobiliario, estos profesionales suelen cobrar una comisión por sus servicios. Aunque no siempre es obligatorio, en muchos casos se pacta un porcentaje sobre el precio de la vivienda o una tarifa fija. Tu Casa Empieza Aquí bróker hipotecario en San Javier es un ejemplo de servicio de intermediación y asesoramiento que puede ayudarte a gestionar todos estos gastos de manera transparente y eficiente.

Gastos de mudanza y reformas iniciales

Aunque no son estrictamente gastos de compraventa, es prudente reservar una cantidad para la mudanza y las posibles reformas o mejoras que la vivienda necesite al llegar. Desde pintar las paredes hasta cambiar la cocina, estos desembolsos pueden sumar varios miles de euros. Tener un fondo de contingencia del 5% al 10% del precio de compra es una práctica habitual entre compradores experimentados.

Documentación y tasación

Antes de formalizar la hipoteca, el banco exige una tasación del inmueble realizada por un tasador homologado. El coste de la tasación suele estar entre 300 y 600 euros, según el tipo de vivienda y la ubicación. También pueden surgir gastos de gestoría para tramitar la documentación con el registro y la administración. Estos importes, aunque pequeños, deben contabilizarse.



En resumen, la compra de una vivienda implica mucho más que el precio del inmueble. Conocer y sumar todos estos gastos desde el principio te permitirá afrontar la operación con seguridad y sin sobresaltos. Un buen estudio hipotecario te ayudará a identificar cada partida y a negociar las mejores condiciones para tu préstamo. Si estás en proceso de compra, no dudes en informarte bien y contar con asesoramiento profesional.

Tu Casa Empieza Aquí en redes sociales Facebook Instagram