

Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por tucapital.es - 20/11/2012 12:56

Comprar ahora o esperar, es el gran dilema de mucha gente.

Este año hay grandes ventajas fiscales que desaparecerá para el próximo año, pero muchos opinan que el precio de la vivienda bajará y mucho que compensará los beneficios fiscales.

Ante esta tesitura, los bancos han lanzado ofertas con grandes descuentos sobre todo en pisos embargados:

-

<http://www.preguntasfrecuentes.net/2012/11/20/pros-y-contras-para-comprar-vivienda-en-2012-ofertas-d-e-pisos-embargados-de-bancos/>

Salu2.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por sdríe69 - 20/11/2012 19:32

tucapital.es escribió:

Comprar ahora o esperar, es el gran dilema de mucha gente.

Este año hay grandes ventajas fiscales que desaparecerá para el próximo año, pero muchos opinan que el precio de la vivienda bajará y mucho que compensará los beneficios fiscales.

Ante esta tesitura, los bancos han lanzado ofertas con grandes descuentos sobre todo en pisos embargados:

-

<http://www.preguntasfrecuentes.net/2012/11/20/pros-y-contras-para-comprar-vivienda-en-2012-ofertas-d-e-pisos-embargados-de-bancos/>

Salu2.

buah yo ace un año si q pensaba en poder comprar un piso, pero aora mismo ni se me pasa por la cabeza, yo creo que ahora piensa mas gente en q no le kiten el q tiene q en comprar jeje

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por avemadrid - 20/11/2012 20:14

tucapital.es escribió:

Ante esta tesitura, los bancos han lanzado ofertas con grandes descuentos sobre todo en pisos

embargados:

Literalmente los han lanzado y nadie sabe donde han caido.

Yo sigo accediendo a portales inmobiliarios buscando pisos de bancos y siguen siendo más caros que los que venden particulares o inmobiliarias.

Pero con diferencias de precio abismales.

Yo de verdad creo que lo dicen a ver si alguien se equivoca, y en un día de despiste, se piensa que el precio lo pone en pesetas y pica.

Hace tiempo me pasé por un par de bancos a mirar y como sólo vi por menos de 200k pisos bajos preferí no perder más el tiempo.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por andreseljedi - 21/11/2012 01:00

La crisis aun le queda muchos años, unos 3-4 seguros siendo muy duros, y el stock de pisos no se va a bajar, por mucho que bajen los precios.

Los bancos tienen algunos pisos, (cuartos sin ascensor, o viviendas bajas en zonas con delincuencia, que se los van a comer con patatas).

El precio no variará mucho.

Así que creo que quien necesite un piso para vivir, es un buen momento, junto con la desgravación fiscal.

Y quien quiera invertir, aun puede esperar, que aun bajarán más, y lo más importante, es que no volverán a subir hasta dentro de 1 década mínimo.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por tucapital.es - 21/11/2012 08:37

Yo he visto grandes descuentos en el portal del Banco Sabadell: solvia.es

Tiene ahora unos descuentos del 25% extras sobre los ya descontados.

Lo que pasa es que son viviendas "muy malas", sólo hay viviendas decentes en la costa.

Salu2.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por euro_sport - 21/11/2012 09:35

Sinceramente, los pisos baratos que ofrecen los bancos no me voy a vivir ni aunque me lo regalen. En Madrid, los pisos más económicos están por metro La Peseta, Avenida de los Poblados, zonas chungas de Villaverde, zona García Noblejas, San Blas, Usera,, vamos que son pisos de extranjeros que se han pirado a su país o gente que se ha quedado en paro, por ejemplo. Lo que tienen que hacer es bajar de precio a pisos más decentes y en zonas más céntricas, no tan marginadas (que a veces es por el tipo de gente que vive allí, así de triste), y sin ofender a quién pueda vivir en esas zonas, que no tengo nada en contra.

Señores, sinceramente, yo no veo pisos megarebajados, solo los megarebajados son zulos de 18 metros cuadrados (que precio por metro cuadrado seguiría siendo super caro) o en sitios muy muy chungos para vivir, pasear por el parque de turno según a qué horas, etc.

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por euro_sport - 21/11/2012 09:37

A lo que voy, que la tendencia general es que sí bajan los precios, pero, no están baratos, porque se tienen que ajustar al nivel de ingresos que tiene la mayoría de la sociedad, que es en torno a 1000 € al mes.

La vivienda no puede convertirse en un bien de lujo, sino que debería de ser accesible a cualquiera que tuviera un currito.

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por ahorradora76 - 08/12/2012 12:42

Hoy en día sigue siendo mala inversión comprar una vivienda:

- a los precios les queda mucho por bajar

- no se descarta que el gobierno acabe quitando la deducción por compra de vivienda principal para todos

Si tienes el dinero ahorrado, y vas a pagar a tocateja, probablemente pierdas dinero comprando una vivienda, pero al menos no perderás lo que aun no tienes.

Si necesitas una hipoteca, hoy en día es una locura comprar: puedes perder el empleo (la crisis no ha acabado), la vivienda que compres bajará de precio, y encima, los tipos de interés, tan bajos hoy, pueden subir una barbaridad en el futuro...

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por avemadrid - 08/12/2012 14:02

ahorradora76 escribió:

Hoy en día sigue siendo mala inversión comprar una vivienda:

- a los precios les queda mucho por bajar

- no se descarta que el gobierno acabe quitando la deducción por compra de vivienda principal para todos

Si tienes el dinero ahorrado, y vas a pagar a tocateja, probablemente pierdas dinero comprando una vivienda, pero al menos no perderás lo que aun no tienes.

Si necesitas una hipoteca, hoy en día es una locura comprar: puedes perder el empleo (la crisis no ha acabado), la vivienda que compres bajará de precio, y encima, los tipos de interés, tan bajos hoy, pueden subir una barbaridad en el futuro...

Yo personalmente hago una diferenciación.

Si compras una vivienda para vivir en ella (no como inversión), si consigues un diferencial interesante en la hipoteca, tienes unos ahorros para una entrada, tienes trabajo y tienes antigüedad en el trabajo, no veo nada descabellado comprar vivienda.

El que baje de precio yo no lo vería problema en este caso, porque la idea sería comprar en la que quiero vivir el resto de mi vida.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por adriancillo_ - 08/12/2012 18:46

¿que problemas veo yo?

1. Los unicos pisos que tienen salida son los de la banca (porque te los financian ellos mismo)y obviamente como controlan el mercado primero sacan la morralla.

2. Los pisos de Iso particulares que quieren vender, es IMPOSIBLE. Esta cerrado el credito, un tio mio tenia "vendido" su casa a DOS FUNCIONARIOS y aportaban creo que el 25% del precio de venta (que no del valor del inmueble, que es mas alto) y el comercial del banco lo que hizo fue decirles que si querian esa casa las condiciones era uan barbaridad con respecto a las que si comprabas ellos.

Que ojo....por lo que me conto mi tio....si vas a la sucursal en persona y eres uan persona solvente TE SACAN EL CATALOGO BUENO :laugh: esto es lo que le spaso a esta pareja. Los bancos casa día te queda mas claro que son unso golfos.

Yo creo como dice andres que los pisos no van a volver a subir hasta dentro de 10 años, porque aun queda crisis para un par de años hay muchos pisos en stock, tanto los vacios como los en contruccion paradas, como Iso en propiedad de Iso particulares (a la espera de mejora para sacarlos a la venta)
HAY PISOS PARA MONTAR OTRA ESPAÑA AL OTRO LADO DE LA FRONTERA :dry:

Y luego a ver QUE ES ESO DEL BANCO MALO y como opera. Ahora estan diciendo que andan negociando con bruselas para poder dar prestamos ellos mismos (algo que al principio decian que no), tb dicen que van a crear uan agencia pblica del alquiler (que miedo me da cuando oigo estas cosas).

Yo se que es un poco rojillo esto que voy a decir....pero creo que desde el estado se deberia de hacer un ejercicio para dejar de ver la vivienda como una inversion. Yo creo que se deberia de fomentar la compra de deuda publica, con alguna desgravacion fiscal al estilo de las aportaciones a los planes de pensiones(si fueran bonos a largo plazo por ejemplo)..... :blush:

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por ahorradora76 - 09/12/2012 16:19

avemadrid escribió:

Yo personalmente hago una diferenciación.

Si compras una vivienda para vivir en ella (no como inversión), si consigues un diferencial interesante en la hipoteca, tienes unos ahorros para una entrada, tienes trabajo y tienes antigüedad en el trabajo, no veo nada descabellado comprar vivienda.

El que baje de precio yo no lo vería problema en este caso, porque la idea sería comprar en la que quiero vivir el resto de mi vida.

Qué sea una casa para vivir el resto de tu vida no es motivo para pagarla bastante más caro que si te esperas un par de años más. Nadie sabe lo que nos depara el futuro, pero si en dos años los precios bajan un 20 o un 30% respecto a ahora, comprar ahora es un error, lo mires como lo mires.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por avemadrid - 09/12/2012 17:53

adriancillo_ escribió:

¿que problemas veo yo?

1. Los unicos pisos que tienen salida son los de la banca (porque te los financian ellos mismo)y obviamente como controlan el mercado primero sacan la morralla.

2. Los pisos de Iso particulares que quieren vender, es IMPOSIBLE. Esta cerrado el credito, un tio mio tenia "vendido" su casa a DOS FUNCIONARIOS y aportaban creo que el 25% del precio de venta (que no del valor del inmueble, que es mas alto) y el comercial del banco lo que hizo fue decirles que si querian esa casa las condiciones era uan barbaridad con respecto a las que si comprabas ellos.

Que ojo....por lo que me conto mi tio....si vas a la sucursal en persona y eres uan persona solvente TE SACAN EL CATALAGO BUENO :laugh: esto es lo que le spaso a esta pareja. Los bancos casa dia te queda mas claro que son unso golfos.

Yo creo como dice andres que los pisos no van a volver a subir hasta dentro de 10 años, porque aun queda crisis para un par de años hay muchos pisos en stock, tanto los vacios como los en contruccion paradas, como Iso en propiedad de Iso particulares (a la espera de mejora para sacarlos a la venta) HAY PISOS PARA MONTAR OTRA ESPAÑA AL OTRO LADO DE LA FRONTERA :dry:

Y luego a ver QUE ES ESO DEL BANCO MALO y como opera. Ahora estan diciendo que andan negociando con bruselas para poder dar prestamos ellos mismos (algo que al principio decian que no), tb dicen que van a crear uan agencia pblica del alquiler (que miedo me da cuando oigo estas cosas).

Yo se que es un poco rojillo esto que voy a decir....pero creo que desde el estado se deberia de hacer un ejercicio para dejar de ver la vivienda como una inversion. Yo creo que se deberia de fomentar la compra de deuda publica, con alguna desgravacion fiscal al estilo de las aportaciones a los planes de pensiones(si fueran bonos a largo plazo por ejemplo)..... :blush:

Y mi pregunta es: ¿el catálogo bueno está a precios del mercado?

Porque estuve viendo en algunas entidades los pisos que tenían de "oferta" y te puedo decir que un piso en una calle mala cerca de donde vivo yo, a reformar y 60m2 por 190.000. A mi me daba la risa. En idealista podías ver partículares que vendían en esa calle los mismos m2 o más por 30.000 - 40.000 euros menos.

Si el catálogo bueno sigue la tónica de precios del malo, mejor que lo tengan guardado.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por avemadrid - 09/12/2012 18:07

ahorradora76 escribió:

avemadrid escribió:

Yo personalmente hago una diferenciación.

Si compras una vivienda para vivir en ella (no como inversión), si consigues un diferencial interesante en la hipoteca, tienes unos ahorros para una entrada, tienes trabajo y tienes antigüedad en el trabajo, no veo nada descabellado comprar vivienda.

El que baje de precio yo no lo vería problema en este caso, porque la idea sería comprar en la que

quiero vivir el resto de mi vida.

Qué sea una casa para vivir el resto de tu vida no es motivo para pagarla bastante más caro que si te esperas un par de años más. Nadie sabe lo que nos depara el futuro, pero si en dos años los precios bajan un 20 o un 30% respecto a ahora, comprar ahora es un error, lo mires como lo mires.

Estoy a medias de acuerdo contigo.

No se debe pagar más por una casa, aunque sea por la que quieres vivir. Estoy de acuerdo.

Pero como tú dices, "nadie sabe lo que nos depara el futuro", pero sí afirmas que los precios van a bajar mucho más.

A lo mejor no me expliqué bien. Lo que quería decir, es que si yo comprase mi vivienda habitual con las condiciones que dije (consigues un diferencial interesante en la hipoteca, tienes unos ahorros para una entrada, tienes trabajo y tienes antigüedad en el trabajo), no me dolería el que los pisos siguiesen bajando:

- 1) Porque eso nadie lo sabe.
- 2) Porque he esperado a tener unas condiciones con las que el riesgo de perder mi vivienda por impago sea bajo.
- 3) Porque dependiendo de la bajada que se haga, te puede haber compensado más ahorrarte el dinero que has invertido en un alquiler para haberlo invertido en una compra.

Por eso mismo no estoy de acuerdo que comprar ahora sea un error. Depende de las circunstancias. Comprar un piso de 60 m2 2 habitaciones por 200.000, siendo mileurista, pagando coche y teniendo antigüedad de un año (para exagerarlo más), sí es un error.

Comprar un piso a reformar de 80 m2 2 habitaciones por 150.000, en una zona que te guste (no me refiero a La Moraleja, pero sí a un barrio que te guste, que esté bien comunicado, con servicios cercanos), con una entrada de 50.000, una hipoteca con buen diferencial y sin cláusula suelo. A mi me parece muy buena posibilidad.

=====

Re: Pors y contras para comprar vivienda en 2012

Escrito por adriancillo_ - 09/12/2012 18:58

Hombre AveMadrid, me imagino que a precios de derribo no los tienen.

Yo el principal problema que veo a la hora de comprar en zonas decentes (lo que no es morralla) es que NO TIENES ACCESO A LA FINANCIACION.

Y personalmente CONSIDERO QUE DEBERIA DE SER ILEGAL. Un banco (recordemos) tiene una licencia administrativa para conceder credito, no para conceder SU credito.

Creo que de alguna manera se "deberia" poder calcular la solvencia de una persona/familia ect y con ese dato objetivo conseguir acceso a la financiacion. Que sonara a INTERVENIR en el mercado, pero cuando los operadores no respetan las normas del juego y solo reparten las cartas para obtener sus objetivos, entiendo que el arbitro (estado) debe actuar contundentemente.

Porque vamos habria que ver las estadisticas, pero estoy casi seguro (por cuando hablas con la gente) que los particulares O DERRIBAN EL PRECIO o el comprador se los paga en cash (que al parecer ha subido mucho).

Hoy en dia si quieres uan casa BUENA a BUEN PRECIO y BIEN SITUADA, debes dirigirte a el mercado particular, ¿problema? LA FINANCIACION DEL BANCO ESTA CERRADA.

Porque vamos conozco a una pareja joven, pero los dos con trabajos fijos (maestros de escuela) asi que aproximadamente entraran en esa casa 2.500 euros al mes (minimo). Que tuvieron que pedir dinero a TODA la familia para poder dar uan entrada del 50% del piso, porque el banco no se las queria financiar. Y estamos hablando de un piso de 80-90 m2 en ALCORCON asi que.....no es que estuvieran pidiendo 300 mil euros :dry:

Pero vamos que debe ser que esto es legal.....(increible por cierto) porque si no me parece uan locura que todas las inmobiliaria, promotores ect no se hubieran unido y denunciar este deproposito.

=====