

Guía básica de acceso a la vivienda

ORIENTACIÓN Y CONSEJOS ÚTILES PARA LA BÚSQUEDA DE UNA VIVIENDA

ALQUILER | HIPOTECA | 2023



WWW.COLUMBARES.ORG



Región de Murcia
Consejería de Política Social,
Familias e Igualdad



Región de Murcia
Consejería de Política Social,
Familias e Igualdad

INDICE

- Introducción. Pag .03
- Define tus necesidades y preferencias. Pag .04
- Investigación de mercado. Pag .05
- Negociación y oferta. Pag .07
- Trámite para la financiación. Pag .09
- Firma del contrato y cierre. Pag .09
- Documentación relacionada con la adquisición de una vivienda. Pag .10
- Alquiler | Ley 12/2023, del 24 de mayo. Pag .13
- Disfruta de tu nuevo hogar. Pag .18

INTRODUCCIÓN

La **Ley 12/2023, del 24 de mayo**, establece el derecho a la vivienda en España, siendo la primera ley estatal desde la Constitución. El texto destaca la relación del derecho a la vivienda con otros derechos constitucionales y su importancia social. Se menciona la normativa internacional, como la Declaración Universal de Derechos Humanos y acuerdos de la Unión Europea, que respaldan el derecho a una vivienda digna. La ley aboga por un cambio de paradigma para garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, especialmente para colectivos vulnerables, como un derecho humano fundamental.

Esta nueva Ley entró en vigor el pasado 26 de mayo, salvo en lo referente a los cambios en los incentivos fiscales en IRPF para el arrendador de vivienda, que entra en vigor el 1 de enero de 2024.

Buscar vivienda puede ser una tarea emocionante pero también desafiante. Aquí tienes una guía detallada que puede ayudarte a encontrar la vivienda perfecta.



DEFINE TUS NECESIDADES Y PREFERENCIAS



Presupuesto: Establece un rango de precios realista basado en tus ingresos y gastos mensuales.

Ubicación: Decide en qué área o vecindario te gustaría vivir, considerando factores como la proximidad al trabajo, escuelas, servicios y transporte público.

Tipo de vivienda: Determina si prefieres un apartamento, casa, estudio, o cualquier otro tipo de propiedad.

Amenidades: Haz una lista de las características y comodidades que son imprescindibles para ti, como estacionamiento, lavandería, gimnasio, etc.



INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Consulta anuncios en línea: Utiliza sitios web y aplicaciones especializadas para explorar las opciones disponibles en la zona que te interesa.

fotocasa

milanuncios

Inmobiliarias: Ponte en contacto con agencias inmobiliarias locales para obtener información sobre propiedades disponibles que se ajusten a tus criterios.



INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Haz una lista de propiedades: Selecciona varias opciones que cumplen con tus requisitos y agenda visitas para conocerlas personalmente.

Prepárate para las visitas: Lleva una lista de preguntas, toma fotografías y anota cualquier detalle importante.

Evalúa los costos adicionales

Gastos de comunidad: Averigua si hay gastos de comunidad asociados a la propiedad y cuánto representan mensualmente.

Impuestos y tarifas: Infórmate sobre los impuestos locales y otras tarifas asociadas a la propiedad.



NEGOCIACIÓN Y OFERTA

Compara los precios de propiedades similares en la zona para tener una idea justa del valor de mercado.



Negociación:

Si encuentras la propiedad perfecta, no dudes en negociar el precio u otras condiciones.

Inspección y documentación

Inspección de la propiedad: Antes de cerrar el trato, realiza una inspección detallada para identificar posibles problemas o necesidades de reparación.

Revisa la documentación: Asegúrate de revisar todos los documentos relacionados con la propiedad, como escrituras, reglamentos internos, etc.



TRÁMITE PARA LA FINANCIACIÓN

Consulta con un asesor financiero: Si necesitas un préstamo, busca asesoramiento profesional para entender las opciones de financiamiento disponibles.

Prepárate para los trámites: Reúne la documentación necesaria para el proceso de préstamo.



FIRMA DEL CONTRATO Y CIERRE

Revisa el contrato: Lee detenidamente todos los términos y condiciones antes de firmar.

Cierre de la transacción: Realiza los pagos y completa todas las formalidades necesarias para finalizar la compra.

Conexiones de servicios: Gestiona la conexión de servicios básicos como electricidad, agua, gas, y servicios de internet y televisión.



DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

La compra de una vivienda implica una serie de trámites y documentos legales que debes tener en cuenta. A continuación, se presenta una lista general de los documentos necesarios para realizar la compra de una vivienda:

Documentación personal:

DNI o NIE: Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación de Extranjero.

Copia de escrituras de estado civil: Si estás casado, soltero, divorciado, etc.

Documentos financieros

Declaración de la Renta: Para evaluar tu capacidad financiera.

Nóminas: Para demostrar tus ingresos.

Contrato laboral: Copia de tu contrato de trabajo.

Extractos bancarios: Para mostrar la situación de tus cuentas.



DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

Nota simple del Registro de la Propiedad: Para verificar la titularidad y cargas de la propiedad.

Copia de la escritura de compraventa anterior: En el caso de viviendas de segunda mano.

Certificado de eficiencia energética: Requerido por ley en algunos lugares.

Recibos de pagos comunitarios: En caso de propiedades en régimen de comunidad.



Contrato de arras o señal: Acuerdo previo entre comprador y vendedor.

Ficha informativa de la vivienda: Proporcionada por el vendedor, detallando aspectos legales y técnicos de la vivienda.

Licencia de ocupación: Si se trata de una vivienda nueva.

Certificado de deuda cero: Para confirmar que no hay deudas pendientes.



DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA

Escritura de compraventa: Documento oficial que establece los términos de la transacción.

Firmas y copias de DNI de todas las partes: Necesarios durante la firma en el notario.

Oferta vinculante: Detalles de la hipoteca ofrecida por el banco.

Condiciones generales de la hipoteca: Para entender los términos y condiciones.

Seguro de vida: Algunos bancos pueden requerirlo.



Se recomienda siempre consultar con un profesional del sector inmobiliario o un abogado especializado para obtener información específica y actualizada sobre los requisitos en tu ubicación.



ALQUILER | LEY 12/2023, DEL 24 DE MAYO

La nueva Ley 12/2023, del 24 de mayo, modifica algunos aspectos en el contrato de arrendamiento como:

Fecha de Aplicación:

Los cambios afectan a los nuevos contratos de alquiler celebrados a partir del 26 de mayo de 2023.

Duración del Contrato:

La información proporcionada se refiere a cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en España, específicamente en relación con la duración del contrato de alquiler de vivienda.

Aquí se resumen los puntos clave:

Anteriormente, los contratos de vivienda duraban hasta 5 años (o 7 si el arrendador era una entidad jurídica).

Se han introducido nuevas prórrogas obligatorias dependiendo de si la vivienda se encuentra en una zona de mercado tensionado, en ese caso se permite la prórroga extraordinaria del contrato por plazos anuales durante un máximo de tres años, manteniendo los términos y condiciones del contrato en vigor.



Prórroga en Zonas de Mercado Tensionado:

El arrendador debe aceptar obligatoriamente la solicitud de prórroga extraordinaria del inquilino, a menos que se hayan acordado otros términos o condiciones.

Excepciones incluyen la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda para sí mismo, familiares en primer grado, o su cónyuge en casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Prórroga para Grandes Tenedores en Zonas no Declaradas de Mercado Tensionado:

Después de los 5 años (o 7 para personas jurídicas), el inquilino puede solicitar una prórroga de un año si demuestra encontrarse en situación de vulnerabilidad social y económica.

La prórroga es obligatoria para los grandes tenedores (propietarios de 10 inmuebles o 5 según la comunidad autónoma en zonas de mercado tensionado), a menos que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento.



ALQUILER | LEY 12/2023, DEL 24 DE MAYO

Límites a la Renta en Zonas de Mercado Residencial

Tensionado: La renta pactada no puede exceder la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual en los últimos cinco años, aplicando la cláusula de actualización anual.

Se permite una subida adicional del 10% en casos excepcionales:

Cuando en los dos años anteriores al nuevo contrato se haya realizado en la vivienda: Una actuación de rehabilitación; Actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%.

La actualización del IPC respecto a la renta de un contrato de arrendamiento, está limitado durante el año 2023 al 2% y en el año 2024 a un 3%.

La nueva Ley de Vivienda también define y modifica los gastos de alquiler que los inquilinos tendrán que asumir a partir de ahora, que incluyen el primer mes de alquiler, la fianza, la garantía adicional y los honorarios de la inmobiliaria. De ahora en adelante, con la aprobación de esta legislación, el propietario será el que deba asumir los honorarios.



ALQUILER | LEY 12/2023, DEL 24 DE MAYO

Una vez que conoces las nuevas medidas afectadas por esta nueva ley y decides alquilar una vivienda debes tener en cuenta lo siguiente:

Para alquilar una vivienda, necesitarás proporcionar una serie de documentos y cumplir con ciertos requisitos. Aquí tienes una lista general de lo que comúnmente se solicita:

Documentación personal:

DNI o NIE: Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación de Extranjero.

Documentos financieros

Nóminas: Para demostrar tus ingresos y capacidad de pago.

Contrato laboral: Algunos propietarios pueden pedir una copia de tu contrato de trabajo.

Fiador o avalista (si es necesario):

Documentación del fiador: Si el propietario requiere un garante, este debe proporcionar documentos similares a los del inquilino.



ALQUILER | LEY 12/2023, DEL 24 DE MAYO

Contrato de trabajo:

Copia del contrato de trabajo: Algunos propietarios pueden pedir esto como respaldo de tu estabilidad laboral.

Seguro de alquiler (si es necesario):

Póliza de seguro de alquiler: Algunos propietarios pueden exigir un seguro de alquiler como condición para arrendar la propiedad.

Depósito y garantías

Depósito de seguridad: Un monto que se retiene como garantía y que suele ser reembolsado al final del contrato si no hay daños.

Garantías adicionales: Algunos propietarios pueden requerir garantías adicionales, como un mes de alquiler por adelantado.

Firmar el contrato de arrendamiento:

Contrato de arrendamiento: Documento legal que establece los términos y condiciones del alquiler.



DISFRUTA DE TU NUEVO HOGAR

Es importante tener en cuenta que los requisitos pueden variar según la ubicación y la política del propietario o la agencia inmobiliaria. Siempre es recomendable verificar con el arrendador o la agencia inmobiliaria específica sobre los documentos y requisitos necesarios para el proceso de alquiler.



Y por último quedaría hacer la mudanza

Planifica la mudanza: Organiza el traslado de tus pertenencias y asegúrate de tener todo listo para la mudanza.

Personaliza tu espacio: Añade tu toque personal al nuevo hogar y disfruta de esta emocionante etapa de tu vida. Recuerda que la paciencia y la investigación son clave durante el proceso de búsqueda de vivienda.







C/ CISNEROS, N°15
Fuente Álamo. Murcia.
CP. 30320. Tfno. 968598511

C/ FABIÁN ESCRIBANO, N°3
Beniaján. Murcia.
CP. 30570. Tfno. 868975487

WWW.COLUMBARES.ORG



Región de Murcia
Consejería de Política Social,
Familias e Igualdad