

## La compra de vivienda sobre plano ya no es una moneda en el aire.

Los expertos aseguran que la adquisición de obra nueva gana en seguridad jurídica y que las promotoras están más saneadas que antes de la crisis económica.

Una vez pasada la crisis económica y la resaca del estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, la compra de vivienda sin construir ha vuelto a coger fuerza en España. Durante todo 2019 **se vendieron un total de 92.844 casas de obra nueva**, la mayoría sobre plano, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Otro factor indicativo del resurgir de la fiebre por este tipo de inmuebles reside en que en la última feria inmobiliaria SIMA el 95% de la oferta todavía se estaba construyendo o estaba en proyecto.

La cifra de peticiones es tan elevada y **el suelo es tan escaso** que la oferta no cubre la demanda.

En la Asociación de Promotores Constructores de España (APC España) aseguran que se deberían levantar de 120.000 a 150.000 unidades más inmuebles de obra nueva al año.

Además, los promotores **prevén que las solicitudes para adquirir este tipo de viviendas vaya en aumento**. «La falta de oferta de vivienda nueva existente como consecuencia de una producción que se va recuperando de una manera paulatina desde los mínimos de la crisis y una demanda creciente consecuencia del aumento del empleo y las rentas familiares, ha producido una inexistencia de 'stock' de vivienda nueva terminada, por lo que esta debe adquirirse sobre plano», explica el director del Servicio de Estudios de APC España, Jaime Fernández:

«Las viviendas **se suelen agotar sobre plano en los momentos en que el mercado inmobiliario va bien** y las ventas son buenas, cuando el ritmo no es tan positivo, se vende el producto de obra nueva ya acabado», añade el director ejecutivo de División Residencial y presidente de la oficina de Barcelona de Savills Aguirre Newman, Arturo Díaz.

La compra sobre plano no es para todos los perfiles e interesa, sobre todo, a **aquellos que no tienen una necesidad inmediata de poseer y residir en el inmueble.**

Además, los pagos se hacen a plazos y esto puede facilitar el acceso a la adquisición de vivienda a aquellos que no cuentan con tanta liquidez de entrada. «La vivienda ya construida tiene la ventaja de la inmediatez en su posesión -siempre que no haya que reformarla- y la desventaja de que hay que desembolsar todo el capital que no cubre la hipoteca en el momento de la compra, no siendo así en la vivienda sobre plano, en la que contamos con todo el tiempo de la construcción para hacer frente al pago de esas cantidades», aclara Fernández.

### El factor precio y pago progresivo.

La compra sobre plano suele conllevar una rebaja en el precio. «La principal ventaja de la compra sobre plano reside en el ahorro que supone de cara a poder acceder al inmueble. Este ahorro se produce tanto en el coste del activo en sí, ya que **los precios en fases de construcción son por lo general más bajos** que una vez acabada la promoción, como en **una distribución más progresiva en el desembolso de la entrada.** Para nosotros, esta ventaja no sólo supone un reclamo para aquellos compradores de vivienda para uso habitual, especialmente los jóvenes que encuentran en esta modalidad un acceso más asequible a la compraventa, sino también para inversores que buscan participar en el mercado inmobiliario», señala, por su parte, el presidente y CSO del portal Avalisto, Raúl Pérez Acebo.

### La personalización de la vivienda.

La personalización es otra de las ventajas. «Podemos también señalar como una clara ventaja el hecho de que la vivienda sobre plano permite al comprador **tener cierto poder de decisión sobre la personalización durante la construcción del inmueble** no siendo necesarias reformas posteriores.

Además, lo más probable es que se disponga de unos materiales y facilidades más novedosos que en otras alternativas de segunda mano», puntualiza Pérez Acebo.

Las calidades son mejores que las de los inmuebles con más años de antigüedad. «Son promociones **con unas calidades en cuanto a materiales, controles y eficiencia energética mejorada, que**

**están muy por encima de las viviendas construidas años atrás**, asegura Fernández.

## Solución a los problemas durante la construcción

Aprendiendo de las quiebras de algunas constructoras medianas durante la pasada crisis, hoy en día, **ha aumentado la seguridad jurídica** ya que las cantidades que aporta el comprador están siempre **garantizadas por un aval o póliza y depositadas en una Cuenta Especial en Entidad Financiera**.

Además hoy en día, aunque hipotéticamente, la empresa encargada de levantar una promoción fuera a concurso de acreedores, la entrega de las viviendas no peligrará, gracias a la batería de **controles previos que la Ley ejerce y se somete a las promotoras**, antes de iniciar una promoción, minimizando riesgos y **solo pudiendo promover si dicha promotora es solvente**.

«**Las promotoras superarían esta situación** aunque tengan dificultades para cumplir los plazos, ya que hoy en día cuentan con capacidad de gestión para solucionar este problema. En el peor de los casos, se consumiría más tiempo y posiblemente se retrasaría la finalización de las obras, al tener que buscar y contratar a otra constructora, advierte Díaz.

«Los balances de las compañías promotoras son ahora más sanos que antes de la crisis y hay menos riesgo porque el endeudamiento es más bajo gracias a los controles que por Ley se han de cumplir. Se dan las mismas garantías en los contratos, pero todos somos más estrictos y la gente ahora se fía menos», aclara Díaz.

No obstante, el director ejecutivo de la División Residencial de Savills admite que pueden darse problemas **si cambian las circunstancias personales del comprador** durante el tiempo que duran la comercialización y construcción de las viviendas sobre plano. «Pueden darse problemas en el momento de escriturar, por ejemplo, por el divorcio o situación de paro del comprador», comenta Díaz.

## Optar por promotoras serias

Aún así, habiendo aumentado la seguridad jurídica, conviene «valorar opciones y pedir cuanta documentación sea necesaria para minimizar este riesgo y tener garantías», según señala Pérez Acebo.

Además, es importante no elegir comercializadoras o promotoras sin experiencia en el mercado y/o que no concreten las medidas que garantizarán la entrega del inmueble en las fechas previstas o la documentación necesaria.

«En cuanto a la documentación útil que se puede solicitar, podemos destacar, **recomendando a los compradores optar por aquellas promotoras que recojan certezas en el contrato respecto a la obtención de la licencia de obras preceptiva, los planos, plazos de entrega, memoria de calidades y contemplen medidas a favor del propietario en caso de incumplimiento**», sentencia Pérez Acebo.

Respecto a los impuestos, cabe recordar que al precio de compra de una vivienda nueva se le debe sumar el IVA y hasta un 1,5% adicional en caso de comprar con hipoteca, resume el presidente de Avalisto.

## Garantías adicionales

Adicionalmente, **la vivienda nueva cuenta con una serie de garantías de las que carece la vivienda usada**, tal y como explica el director del Servicio de Estudios de APC España, Jaime Fernández:

-Por los **daños materiales causados por vicios o defectos de ejecución** que afecten a elementos de terminación o acabado de obra que se pongan de manifiesto en el plazo de un año.

-Por los **daños materiales por vicios que afecten a la habitabilidad del edificio** por un plazo de tres años.

-Por los **defectos constructivos estructurales que pudieran aparecer durante un plazo de 10 años**. Respecto de éstos últimos, la ley exige al promotor que tenga contratado un **seguro decenal** sin el cual no podrá transmitir la vivienda.

Todo ello avalado por diferentes empresas durante la elaboración del proyecto como el Estudio Topográfico y Geotécnico; durante la ejecución del mismo con empresas externas auditoras y de control sobre el proyecto: Visado del Proyecto por el Colegio de Arquitectos y Aparejadores competente en la zona, Organismo de control técnico (OCT), Organismo de Control Autorizado (OCA), Laboratorio de Control de Calidad y Control Externo de Eficiencia Energética y Acústica; y todo ello conforme al Código Técnico de Edificaciones.