Vivienda nueva o usada: diferencias financieras al comprar en Valencia

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que se toman a lo largo de la vida. Cuando se busca piso en Valencia, la primera disyuntiva suele ser entre vivienda nueva y usada. Cada opción tiene implicaciones distintas en el coste inicial, los plazos de entrega, los impuestos y la financiación disponible. Conocer estas diferencias ayuda a planificar la operación sin sobresaltos.

Coste de entrada y ahorro previo

En una vivienda nueva el precio suele ser más alto por metro cuadrado, pero el comprador se ahorra reformas inmediatas y gastos de actualización. En cambio, una vivienda usada puede exigir una inversión adicional en reparaciones, y ese desembolso no siempre se puede incluir en la hipoteca. Además, la entrada necesaria varía: los bancos suelen financiar hasta el 80% del valor de tasación en vivienda nueva, y en la usada ese porcentaje puede bajar al 70% o menos si el inmueble tiene antigüedad o deficiencias. Esto significa que para una vivienda usada el comprador debe aportar una entrada mayor, a veces hasta el 30% del precio, más los gastos de la operación.

Impuestos y gastos de la compraventa

En la compra de vivienda nueva el IVA es del 10% sobre el precio, mientras que en la usada se paga el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo tipo varía según la comunidad autónoma. En la Comunitat Valenciana, el ITP puede rondar entre el 8% y el 11%, dependiendo del valor y de las bonificaciones aplicables. A esto se suman el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) y los gastos de notaría y registro. En conjunto, los gastos de la compra pueden suponer entre un 10% y un 15% adicional al precio de la vivienda. La vivienda nueva tiene además el coste de la licencia de primera ocupación y, en muchos casos, el seguro decenal obligatorio. La usada puede tener cargas previas (hipotecas, embargos) que hay que cancelar antes de la escritura, lo que añade trámites y costes.

Plazos y disponibilidad

Una vivienda nueva en promoción puede tardar meses o años en estar lista, y durante ese tiempo el comprador debe seguir pagando alquiler o la hipoteca de su vivienda actual. La usada se puede habitar en semanas, pero exige una inspección más cuidadosa: hay que revisar el estado de las instalaciones, la antigüedad de la caldera, la carpintería y posibles humedades. Si se detectan defectos, la negociación del precio o la exigencia de reparaciones

es parte del proceso. En ambos casos, es recomendable contar con una tasación independiente que refleje el valor real del inmueble y sirva de base para la hipoteca.

View the location on Google Maps

Financiación y contratos

El contrato de arras es muy habitual en la compra de vivienda nueva: el comprador entrega una señal (normalmente entre el 5% y el 10% del precio) que se descuenta del total si la operación se cierra, pero que se pierde si el comprador desiste. En la usada también se usa, aunque con plazos más cortos. La entrada, junto con los gastos, debe estar disponible en el momento de la firma ante notario.

Para quien necesita financiación, el proceso de **intermediación hipotecaria** puede ayudar a comparar ofertas de distintas entidades y a elegir la que mejor se adapta a su perfil. Un asesor hipotecario analiza la capacidad de endeudamiento, los plazos, los tipos de interés y las comisiones, y negocia condiciones con los bancos. Esto es especialmente útil cuando se adquiere una vivienda usada, porque la tasación puede ser más baja y el banco puede exigir un mayor esfuerzo de entrada.

El papel de la intermediación hipotecaria

En cualquier caso, la **intermediación hipotecaria** no solo ayuda a encontrar la hipoteca más ventajosa, sino que también guía al comprador en la documentación necesaria: escritura de la vivienda, certificado de eficiencia energética, nota simple del registro, y en el caso de la usada, el historial de la comunidad de propietarios. Un buen asesor sabe qué preguntar y qué plazos manejar, evitando demoras que puedan hacer perder la señal.

¿Cuándo conviene cada opción?

La vivienda nueva es adecuada para quien tiene un ahorro sólido, no tiene prisa por mudarse y quiere evitar reformas. La usada encaja mejor en quien necesita entrar cuanto antes, tiene capacidad para negociar el precio y está dispuesto a asumir pequeñas mejoras. En ambos casos, disponer de una financiación para vivienda adaptada a las circunstancias personales es clave para que la operación sea viable a largo plazo.

El comprador debe tener claro que la entrada, los impuestos y los gastos de notaría y registro suman una cantidad importante, y que no todo se puede cubrir con la hipoteca. Por eso, antes de firmar nada, conviene hacer números con un asesor financiero o un intermediario hipotecario que conozca el mercado local. En Valencia, barrios como Jesús, cerca del centro, ofrecen tanto obra nueva como viviendas de segunda mano, y cada una tiene sus particularidades.

Para quienes buscan una **financiación para vivienda** con condiciones claras, la recomendación es comparar varias ofertas y no dejarse llevar solo por el tipo de interés inicial: hay que revisar las comisiones de apertura, las vinculaciones (seguros, planes de pensiones) y las condiciones de cancelación anticipada. Un buen asesor hipotecario desglosa estos puntos y ayuda a tomar una decisión informada.

Antes de la firma

Antes de la escritura, el comprador debe tener la tasación actualizada, el contrato de arras firmado y la aprobación de la hipoteca. En la vivienda nueva, además, hay que comprobar que la promotora ha cumplido con todos los requisitos urbanísticos y que la licencia de primera ocupación está en regla. En la usada, conviene solicitar un certificado de eficiencia energética y, si es posible, un informe de la comunidad de propietarios sobre deudas pendientes o derramas previstas.

En resumen, la decisión entre vivienda nueva y usada no es solo una cuestión de precio, sino de cuánto capital se tiene disponible, cuánto se puede esperar y qué nivel de riesgo se está dispuesto a asumir. La **intermediación hipotecaria** es una herramienta útil para navegar este proceso, sobre todo cuando se trata de gestionar la financiación en un mercado como el de Valencia, donde la oferta es variada y los plazos pueden ser ajustados.

Para obtener información personalizada y asesoramiento sobre las opciones de financiación, una referencia local es ValteKa, en C/ de Calvo Acacio, 8, Jesús, 46017 València, teléfono 960730415.