

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

ENTRE UN 10% Y UN 20% MÁS BARATOS

¿Buscas un chollo? Empieza por los pisos procedentes de herencia:

Todos los años, cerca de 100.000 viviendas quedan libres por el fallecimiento de su propietario. Pisos que engordan el abultado stock inmobiliario español

ELENA_SANZ / FECHA 03.09.2014 - 05:00 H



Todos los años, cerca de **100.000 viviendas** quedan libres por el **fallecimiento de su propietario** y acaban en manos de sus legítimos herederos. Miles de viviendas que engordan, año a año, el ya de por sí abultado **stock** inmobiliario español.

Al dolor por la pérdida personal se suman, en muchos casos, problemas entre los **herederos** que, en muchas ocasiones, les llevan a **venderlas por debajo del precio de mercado** para evitar males mayores.

"A diferencia de lo que muchas personas puedan pensar, **heredar una propiedad** no siempre es una buena noticia. Al pago de impuestos correspondientes es necesario sumar cada año el pago del IBI, la tasa de basura, los gastos de comunidad o suministros. Un largo etcétera que, en numerosas ocasiones, va

haciendo **mella en la relación entre los herederos**. No siempre todos quieren vender, ni tienen la misma prisa, ni valoran la propiedad por igual", explica Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

Estas desavenencias pueden provocar que el inmueble en cuestión quede 'aparcado' durante años o se malvenda, por lo que se puede convertir en una oportunidad para muchos compradores.

Los pisos heredados suelen salir al mercado entre un 10% y un 20% más baratos que la oferta inmobiliaria. En España se calcula que hay 1,7 millones de viviendas a la venta, tanto nuevas como de segunda mano. Proceden de promociones recién terminadas, de adjudicaciones bancarias y de herencias. Estas últimas **'engordaron' la oferta inmobiliaria** en 138.428 unidades durante 2013. Una cifra nada desdeñable y un producto muy numeroso y variado –hay todo tipo de viviendas, grandes, pequeñas, nuevas, usadas...– que compite directamente con los **pisos adjudicados** de los bancos y los recién terminados o en venta de las promotoras, según los expertos.

Sin embargo, a pesar de encontrarnos ante una cifra tan abultada, lo cierto es que encontrar estas propiedades no es nada sencillo. "Ningún portal inmobiliario incluye un criterio específico para los pisos en esta situación", explica Jesús Duque. "Una vez identificados –añade Duque–, estos suelen salir al mercado a precios entre un 10% y un 20% por debajo de la oferta inmobiliaria".

Difíciles de encontrar

Las **viviendas procedentes de las herencias** se han mostrado más agresivas que las demás. "**Compite de forma muy brusca** con el resto de producto que hay en el mercado", señalaba recientemente Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, gerente de la consultora RR de Acuña y Asociados. "Cuando es tu casa intentas no perder dinero o maximizar la inversión. Y lo mismo intentan hacer los bancos. Sin embargo, no sucede lo mismo con las herencias. Recibes algo que no tenías y con su venta puedes lograr un dinero con el que no contabas. No te duele tanto bajar el precio. Y si además necesitas el dinero, estás dispuesto a rebajarlo más", añadía.

El proceso de búsqueda, por tanto, es clave para dar con este tipo de viviendas. Pero hay que tener paciencia puesto que los **herederos** no suelen poner este tipo de **inmuebles a la venta de inmediato** ya que lo más habitual es iniciar primero todos los trámites y gestiones que supone el recibir una herencia para posteriormente tratar de llegar a un acuerdo sobre si vender o no, alquilar o no, reformar o no, esperar a que suban los precios o no, etc.

"En este proceso surgen con el tiempo diferencias de criterio y gastos que no todas las partes asumen de la misma forma. Por esta razón –opina Duque– es muy frecuente que, llegado el momento de sacar la propiedad al mercado, los propietarios deseen realizar una **venta rápida que resuelva los problemas familiares**".

Ventajas y desventajas de estas propiedades

Una de las ventajas más habituales de las viviendas a la venta que proceden de una herencia es que suelen estar **ubicadas en zonas consolidadas** de cualquier ciudad o pueblo, lo cual garantiza al inversor la **revalorización de su adquisición**.

Suelen estar situados en zonas consolidadas, pero suelen ser viejos, sin ascensor y necesitar una reforma integral

Por el contrario, tienen la desventaja de encontrarse algunas veces en **edificios antiguos, mal mantenidos o sin ascensor**, lo cual dificultará una futura venta o alquiler del mismo.

En un punto intermedio, destaca el hecho de que generalmente son **viviendas que necesitan una reforma integral**. Esta cuestión, que anima aún más a los **herederos a vender**, es una importante ventaja para el comprador. "Para este supone la posibilidad de comprar una vivienda en el centro de una población, y adaptarla a sus gustos o necesidades con la ventaja encontrarnos en el momento más bajo de la curva de precios.

"Nuestra recomendación –afirma Duque– es que, si encuentra una vivienda de estas características, se informe rápidamente, se deje asesorar por un asesor especializado y, si la propiedad le encaja, en la medida de lo posible cierre la operación con la mayor brevedad, porque este tipo de inmuebles se venden con más rapidez".