



e-consejo.com

**Informe Economía**

**INFORME PRUEBA**



## Informe básico

### Datos

#### Inmueble

Tipo : Casa adosada  
Dormitorios : 3  
Baños : 3  
Superficie construida : 205  
Año de construcción : 2005  
Vivienda nueva/usada : Usada  
Precio : 400,000 Euros

**Dirección :** Monte Elviria casa 123  
Ojén  
Málaga

**Solicitante :** K-J Göransson  
X1234567Z  
info@e-consejo.com

**Fecha opinión :** 14/8/2014

### Opinión

Precio de venta	☆☆☆
Comparativa con precio de mercado	☆☆☆☆
El inmueble como inversión	☆☆☆
Calificación del área	☆☆☆☆
Calificación de situación	☆☆☆
Infraestructuras	☆☆☆
Idoneidad para unidad familiar	☆☆☆☆

### Economía

Impuestos y manutención	☆☆☆
Financiación	☆

Recomendamos la compra o no?

No

Le recordamos que aunque el presente documento esta redactado por expertos en el mercado inmobiliario de la zona, solo refleja una opinión basada en la información proporcionada por el solicitante.



## Información sobre la calificación por estrellas utilizada por e-consejo.com

Significado de la calificaciones :

D/I

"DATOS INSUFICIENTES - Sin calificación". E-consejo no dispone de datos suficientes para poder calificar.

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*

"MALO".  
"INSUFICIENTE", "REGULAR"  
"ACEPTABLE".  
"BUENO".  
"EXCELENTE".

También se utiliza las calificaciones simples de "Si" o "No" dependiendo del estado de lo calificado.

Todas las calificaciones se realizan por profesionales inmobiliarios con extensa experiencia en las zonas donde e-consejo.com ofrecen sus informes de segunda opinión.

Recuerden que un informe presencial siempre ofrece la mejor posibilidad para el profesional que realice el informe de tener suficiente información para dar la mejor segunda opinión posible (no necesariamente favorable).

La opinión de e-consejo.com sobre si aconsejamos la compra o no se adapta en cada área y con el tiempo aproximadamente a la forma de una curva normal, por lo que aproximadamente 15% de los informes recomendarán la compra, 15% no recomendarán la compra, y el resto (70%) serán neutrales. En caso de una recomendación neutral, es el cliente que decide sobre si le interesa la compra o no, pero no vemos motivos suficientemente fuertes ni a favor ni en contra para realizar o no la compra.

A continuación informaremos sobre los criterios utilizados para realizar las calificaciones.

### INFORMES - CRITERIOS

#### **Precio de venta**

Precio de venta según la opinión de e-consejo.com

Por defecto, esta calificación coincidirá con la calificación del precio de venta de mercado. El experto de cada zona decidirá si la opinión de e-consejo.com coincide, o si subir o bajar la calificación.

Partiendo de la calificación "*Precio de venta en relación al precio medio de mercado en la misma zona*" podemos subirla en uno o dos puntos para esta calificación, cuando se de alguna o varias de las siguientes situaciones:

- Cuando la vivienda estudiada sea "única para mejor" dentro de su entorno. Por ejemplo, si analizamos una casa en un entorno de bloques de pisos.
- Cuando la localización de la vivienda estudiada sea "la mejor" dentro de su entorno.
- Cuando se trate de barrios céntricos, exclusivos, primera línea de playa, etc.
- Cuando se trate de barrios muy demandados.
- Cuando hay elementos específicos que mejore el entorno o lo haga singular

Partiendo de la calificación "*Precio de venta en relación al precio medio de mercado en la misma zona*" podemos bajarla en uno o dos puntos para esta calificación, cuando se de alguna o varias de las siguientes situaciones:

- Cuando la vivienda estudiada sea "única para peor" dentro de su entorno. Por ejemplo, si analizamos un piso en un entorno de casas adosadas.
- Cuando la localización de la vivienda estudiada sea "la peor" dentro de su entorno.
- Cuando se trate de barrios periféricos, marginales, sin equipamiento, con malas comunicaciones, etc.
- Cuando se trate de barrios poco demandados.
- Cuando hay elementos específicos que empeoren el entorno

#### **Comparativa con el precio de mercado**

Precio de venta en relación al precio medio de mercado en la misma zona

\*  
\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Si el precio de venta es superior al precio medio de mercado en más de un 40 %.

Si el precio de venta es entre 10% y un 40% más caro que el precio medio de mercado.

Si el precio de venta se sitúa entre un +/- 10% con respecto al precio medio de mercado.

Si el precio de venta es entre un 10% y un 30% más barato que el precio medio de mercado.

Si el precio de venta es inferior al precio medio de mercado en más de un 30 %.



## **El inmueble como inversión**

Se entiende con el precio de compraventa, el hecho de que realmente se llegue a comprar al precio indicado

- \* Si el precio de compraventa se prevé disminuir durante los próximos 5 años
- \*\* Si el precio de compraventa se prevé mantenerse igual durante los próximos 5 años
- \*\*\* Si el precio de compraventa se prevé aumentar según el precio medio de mercado durante los próximos 5 años
- \*\*\*\* Si el precio de compraventa se prevé aumentar por encima del precio de mercado durante los próximos 5 años
- \*\*\*\*\* Si el precio de compraventa esta por debajo del precio del mercado, y se prevé aumentar por encima del precio de mercado durante los próximos 5 años

## **Calificación del área**

Aquí calificamos las zonas o barrios de cada población, como norma general podemos considerar las zonas céntricas y las urbanizaciones de lujo las más valoradas.

- \* Barrios marginales, periféricos, extrarradio, etc.
- \*\* Barrios obreros. Entre el centro y extrarradio.
- \*\*\* Cualquier barrio en torno al centro.
- \*\*\*\* Centro ciudad (en zonas de viviendas nuevas o rehabilitadas, alrededor de plazas), primera línea de playa, urbanizaciones con buenas viviendas
- \*\*\*\*\* Urbanizaciones exclusivas.

## **Calificación de situación**

Calificación de la ubicación de la vivienda dentro del barrio/bloque/comunidad/urbanización

- \* Vivienda que por circunstancias excepcionales es entre los peores del barrio.
- \*\* Vivienda entre los 15 por cien peores del barrio.
- \*\*\* Vivienda normal del barrio.
- \*\*\*\* Vivienda entre los 15 por cien mejores del barrio.
- \*\*\*\*\* Vivienda que por circunstancias excepcionales es entre los mejores del barrio.

## **Infraestructuras.**

Se valora la cercanía a diferentes elementos de la infraestructura social, como transportes, salud, ocio y estado del entorno inmediato. Se realiza la calificación por subapartados (Se suman los valores de los subapartados siguientes, y se da una media.

*Infraestructura (calle, pavimentos, farolas, accesos y instalaciones de área inmediata pero exterior a la Comunidad)*

- \* Calles asfaltadas en muy mal estado, o carretera de tierra, sin aceras o sin iluminación.
- \*\* Calles asfaltadas con algún bache, aceras en mal estado y pobre iluminación.
- \*\*\* Calles en buen estado, aceras en buen estado, iluminación adecuada.
- \*\*\*\* Calles en buen estado, aceras en buen estado, fácil aparcamiento, buena iluminación.
- \*\*\*\*\* Como 4, pero con un aspecto mejor que el resto de municipio.

*Distancia del Aeropuerto*

(Solo si es vivienda se aplica el mínimo – no es válido el mínimo en caso de oficina o local)

- \* <10 min o >120 min
- \*\* >10 min y <120 min
- \*\*\* >10 min y < 90 min
- \*\*\*\* >10 min y < 60 min
- \*\*\*\*\* >10 min y < 30 min

*Acceso a transporte público (tren, estación principal de autobús) andando*

- \* >30 min (3 km)
- \*\* 20-30 min (2 km)
- \*\*\* 15-20 min (1.5 km)
- \*\*\*\* 10-15 min (1 km)
- \*\*\*\*\* <10 min (500 m)



## Acceso a red de carreteras (Autopista o autovía)

*	>45 min
**	30-45 min
***	15-30 min
****	10-15 min
*****	5-10 min

## Cercanía centro salud/hospital

*	<45 min
**	<30 min
***	<15 min
****	<10 min
*****	<5 min

## Cercanía centro municipio andando

*	>30 min (3 km)
**	20-30 min (2 km)
***	15-20 min (1.5 km)
****	10-15 min (1 km)
*****	<10 min (500 m)

## Cercanía playa andando

*	>30 min (3 km)
**	20-30 min (2 km)
***	15-20 min (1.5 km)
****	10-15 min (1 km)
*****	<10 min (500 m)

## Cercanía escuelas y centros deportivos (solo en caso de que haya niños en la unidad familiar)

*	>30 min (3 km)
**	20-30 min (2 km)
***	15-20 min (1.5 km)
****	10-15 min (1 km)
*****	<10 min (500 m)

## Idoneidad para la unidad familiar

La calificación se da por peso de espacio, extras de vivienda y cercanía a necesidades de la unidad familiar

Consideramos el matrimonio como 1 miembro de la familia.

*	<1 dormitorio por miembro de familia
**	=1 dormitorio por miembro de familia
***	>1 dormitorio por miembro de familia

Si tiene tanto piscina (particular o comunitaria) así como jardín privado +1 punto

A criterio del quien valora +1 o -1 punto dependiendo de la ubicación de la vivienda (valorando las edades de los que componen la unidad familiar y pensando en sus necesidades)

## Impuestos y manutención

La relación de los costes obligatorios anuales de una vivienda en relación al precio solicitado.

Coste Anual = IBI+Basura+Comunidad + otros tasas/gastos obligatorios

*	Coste Anual >1.5%
**	Coste Anual <1.2%-1.5%
***	Coste Anual <0.8%-1.2%
****	Coste Anual <0.4%-0.8%
*****	Coste Anual 0-0.4%



## Financiación

Plazo incluyendo amortización

\* < 10 años y coste hipotecario < 40% ingresos  
\* \* 10- <15 años y coste hipotecario < 40% ingresos  
\* \* \* 15- <20 años y coste hipotecario < 30% ingresos  
\* \* \* \* 20 años y coste hipotecario < 30% ingresos  
\* \* \* \* \* > 20 años y coste hipotecario < 30% ingresos

Si el coste hipotecario es más del porcentaje indicado de los ingresos, la calificación se baja un punto

Si el préstamo es solo intereses con un vencimiento único al final, se califica igual que "La compra como inversión"

Si el interés es más que 2 puntos porcentuales por encima del interés bancario por medio de una hipoteca se baja un punto, si es más de 2 puntos porcentuales por debajo del interés bancario por medio de una hipoteca, se sube un punto.

INFORME PRUEBA