# Pasos para valorar una segunda residencia en el Puerto de Mazarrón

Adquirir una segunda vivienda en la costa, como en el Puerto de Mazarrón, es una decisión que combina ilusión con una buena dosis de realismo económico. No se trata solo de encontrar la casa con vistas al Mediterráneo que siempre ha deseado, sino de asegurarse de que la operación encaja en su situación financiera actual y futura. En esta guía práctica recorreremos los pasos esenciales para valorar correctamente una segunda residencia en esta zona, prestando especial atención a cómo la financiación en Alhama de Murcia y otras localidades del Bajo Guadalentín puede adaptarse a sus necesidades.

## Primer paso: definir el uso y el presupuesto realista

Antes de mirar catálogos de inmuebles, pregúntese para qué quiere esa segunda residencia. ¿Será un refugio de fin de semana, una inversión para alquilar en temporada alta, o una futura vivienda permanente cuando se jubile? Cada uso tiene implicaciones fiscales y de mantenimiento distintas. Una vivienda para alquilar turístico, por ejemplo, exige cumplir normativas autonómicas de habitabilidad y registro, mientras que un uso familiar reduce la urgencia de esos requisitos.

El presupuesto no debe basarse solo en el precio de compra. Incluya gastos de notaría, registro, impuestos (ITP o IVA según sea usada o nueva), y un colchón para reformas o mobiliario. Una regla práctica común es añadir entre un 10% y un 12% al precio de venta para cubrir estos costes iniciales. Además, calcule los gastos recurrentes anuales: comunidad, IBI, seguros, suministros y mantenimiento. Si la casa estará vacía largas temporadas, prevea un sistema de vigilancia o un servicio de mantenimiento, que también cuesta.

## Segundo paso: evaluar la ubicación con criterio

El Puerto de Mazarrón ofrece varias zonas, desde el mismo puerto deportivo hasta las playas más alejadas como La Isla o la Bahía. No todas tienen la misma accesibilidad ni el mismo potencial de revalorización. Visite la zona en diferentes épocas del año: un agosto bullicioso no es lo mismo que un enero tranquilo. Observe el estado de los accesos, la disponibilidad de aparcamiento y la cercanía a servicios básicos (supermercados, farmacias, centro de salud).

También investigue el planeamiento urbanístico del municipio. Una futura construcción cerca puede aumentar o perjudicar el valor de su propiedad. Consulte el catastro y el Ayuntamiento para saber si hay proyectos de desarrollo en marcha. Una segunda residencia bien ubicada, con buenas comunicaciones y servicios cerca, siempre tendrá mejor demanda si decide venderla o alquilarla más adelante.

## Tercer paso: analizar el estado del inmueble

Una vivienda costera sufre más que una de interior por la salinidad, la humedad y el viento. Revise a fondo el estado de la fachada, las cubiertas, las carpinterías y las instalaciones eléctricas y de fontanería. Preste atención a posibles humedades en sótanos o plantas bajas, y a la corrosión en elementos metálicos (barandillas, rejas, cerramientos). Si la vivienda tiene terraza o porche, compruebe el sellado de las juntas y el estado del suelo exterior.

No confíe solo en la primera impresión. Pida una inspección técnica independiente si el inmueble tiene más de quince años. Un perito puede detectar problemas estructurales o de aislamiento que a simple vista pasan desapercibidos. Recuerde que las reformas en una comunidad de propietarios requieren aprobación, así que pregunte antes por el estado de las zonas comunes y el fondo de reserva de la comunidad.

## Cuarto paso: buscar la financiación adecuada

Aquí entra en juego la financiación en Alhama de Murcia y su entorno. No todas las entidades financieras valoran igual una segunda residencia que una vivienda habitual. Los bancos suelen exigir una entrada mayor (del 30% al 40% del precio) y aplican tipos de interés ligeramente más altos, porque consideran la operación de mayor riesgo. Además, los plazos de amortización suelen ser más cortos, normalmente hasta 25 o 30 años.

Es clave comparar ofertas de varios bancos y también de brokers hipotecarios que conozcan el mercado local. Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón ofrece asesoramiento personalizado para comprar vivienda en Mazarrón y otros municipios del Bajo Guadalentín, ayudando a encontrar productos que se ajusten al perfil de cada comprador. Antes de firmar, revise con atención las condiciones: comisiones de apertura, vinculaciones (seguros, planes de pensiones) y posibles penalizaciones por amortización anticipada.



Un error común es financiar también los gastos de compra. Si bien es posible, incrementa la cuota mensual y el coste total del préstamo. Lo sensato es separar la entrada y los gastos del dinero financiado, y contar con ahorros suficientes para cubrir los imprevistos de los primeros años.

## Quinto paso: calcular la rentabilidad si piensa alquilar

Si su segunda residencia va a generar ingresos por alquiler vacacional, haga números realistas. Estudie la ocupación media de la zona en temporada alta y baja, y los precios por noche de viviendas similares. Reste los gastos de gestión (plataformas como Booking o Airbnb cobran comisiones del 15% al 20%), limpieza, suministros, comunidad y el mantenimiento extra que exige un alquiler frecuente.

No olvide la tributación: los ingresos por alquiler se declaran como rendimientos del capital inmobiliario, y Hacienda aplica una retención si superan ciertos umbrales. Consulte con un asesor fiscal para saber qué gastos son deducibles y cómo tributa la ganancia patrimonial si decide venderla después de haberla alquilado. Una segunda residencia bien gestionada puede generar una rentabilidad neta atractiva, pero solo si se planifica con cuidado.

## Sexto paso: revisar la documentación legal y urbanística

Antes de lanzarse a la compra, exija toda la documentación: nota simple del Registro de la Propiedad, cédula de habitabilidad, certificado energético, y el libro del edificio si es en comunidad. Asegúrese de que la vivienda no tiene cargas (hipotecas, embargos) y de que la descripción catastral coincide con la realidad. En zonas costeras, es frecuente encontrar discrepancias entre los metros construidos y los registrados, o que una terraza cerrada no figure como superficie útil.

También compruebe que la vivienda cumple la normativa de la Ley de Costas si está cerca del dominio público marítimo-terrestre. Cualquier irregularidad puede complicar una futura venta o incluso obligar a demoliciones. La tranquilidad de saber que todo está en regla merece la inversión de tiempo y, si hace falta, el coste de un abogado especializado.

## Lo que no debe pasar por alto

Valorar una segunda residencia en el Puerto de Mazarrón implica mucho más que comparar precios. Implica entender el mercado local, las particularidades de una vivienda costera y las implicaciones financieras a largo plazo. Un asesoramiento profesional marca la diferencia. **Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón** puede guiarle en el proceso de financiación, ayudándole a encontrar la hipoteca que mejor se adapte a su proyecto, sin prisas y con transparencia.

Recuerde que la mejor decisión es la que se toma con información completa y realista. Tómese el tiempo necesario para recorrer cada paso, pregunte todo lo que no entienda, y no se deje llevar por la urgencia de una oferta que parece demasiado buena. Una segunda residencia bien valorada es una fuente de satisfacción y, con los cuidados adecuados, también una inversión sólida.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón en redes sociales Facebook Instagram