

Mejor comprar que alquilar.

Alan Burzaco. Director Dep. Real Estate d'Andbank.

27 de marzo 2017

Somos muchos los que nos planteamos si es mejor alquilar o comprar una vivienda. Debido a la fuerte corrección en los precios de los pisos de los últimos años y los actuales tipos de interés, la vivienda sigue estando a un precio muy razonable en la mayor parte del país.

Además, en la actualidad, es mucho más económico comprar que alquilar, ya que los intereses pagados en la cuota hipotecaria (el costo verdadero del préstamo) son inferiores al importe del alquiler.

El tipo fijo es la mejor opción ahora. En la actualidad, el Euribor está en negativo y, por tanto, el interés de una hipoteca a tipo variable es menor que el de otra a tipo fijo. Sin embargo, no es normal que este índice esté en esta situación y, probablemente, en 2019 ya se sitúe alrededor del 2%. Un nivel que incluso puede aumentar en los siguientes años.

Una hipoteca no debe contratar pensando en lo que vamos a pagar este año o el próximo, sino durante la totalidad del período de vida de ésta (20, 25 o 30 años). Visto así, el tipo fijo que ahora ofrecen los bancos es imbatible.

Un ejemplo: Si contrato una hipoteca a tipo fijo al 2,5% y la tasa de inflación en 2020 es del 2,5%, el coste verdadero de esta hipoteca será para mí del 0%. Es decir, me sale gratis. No es una posibilidad remota, sino muy probable. Por lo tanto, es una auténtica ganga.

A este escenario habría que sumarle el de comprar para alquilar, esto se podría considerar un plan de pensiones para el futuro o una manera de rentabilizar los ahorros o la cartera de inversión.

En un momento como el actual, cada vez parece más claro que es necesario empezar a adoptar medidas más activas de la gestión de nuestros ahorros y buscar alternativas que nos permitan invertir dinero para jubilarse con tranquilidad.

La opción preferida por los que han comenzado a invertir dinero es la vivienda o la compra de inmuebles para alquilar, seguido de los fondos de inversión y los depósitos.

Los planes de pensiones están lastrados: las comisiones son muchas veces excesivas, su gestión es a menudo insuficiente, sus ventajas fiscales han disminuido y, sobre todo, tienen baja rentabilidad.

Cómo se calcula la rentabilidad.

La opacidad del mercado hace difícil tener datos en tiempo real de la rentabilidad del alquiler. Sin embargo, se puede seguir esta pequeña fórmula para conocerla:

Divide la recaudación anual que se obtiene por el alquiler de la vivienda entre su precio de compra. Así, por ejemplo, si la vivienda se alquila por 6.000 euros al año (500 euros / mes) y el precio de compra es de 120.000 euros, ofrece una rentabilidad bruta del 5%. $(6.000 / 120.000) \times 100 = 5\%$.

Sin embargo, esta fórmula deja algunos gastos que se han de contemplar, como la cuota de la comunidad de propietarios, el IBI, las posibles reparaciones en la vivienda, los seguros y un largo etcétera, que hay que tener en cuenta.

¿Qué rentabilidad es adecuada?

Las rentabilidades obtenidas de la inversión en activos inmobiliarios dependen de muchos factores como:

- La localización del inmueble (mejor localización liquidez mayor del activo y menor rentabilidad).
- Inquilino (mes solvencia menor rentabilidad).
- Reforma y mejora del activo (cuanto mejor sea el aspecto y las cualidades del activo mayor rentabilidad).

Como regla general las rentabilidades de los activos inmobiliarios en el sector residencial oscilarán entre el 3% y el 6%. A esta rentabilidad se podría añadir una posible revalorización del activo en el medio plazo.

En cualquiera de los casos, se considera que la compra para alquilar tiene el añadido extra que enriquece el patrimonio de quien lo posee.

No esperar mucho para invertir, hay buenas oportunidades de pisos entre 60.000 y 120.000 euros en mercados con demanda

de alquiler que, aunque sean de temporada, arrendados cinco años dan buena rentabilidad. Hay que intentar, aunque no es fácil, una ganancia por encima del 4% en el sector residencial. Por debajo de esta rentabilidad solo hay que invertir si la localización y el precio del inmueble son muy buenos y la inversión es a largo plazo.

Previsión 2017.

A parroquias como Andorra La Vella y Escaldes, la escasa oferta de pisos tanto de alquiler como de compra, pronostican que los precios sigan con una clara tendencia alcista, ya consolidada.

El resto del país se verá claramente beneficiado por una demanda que se irá desplazando a otras parroquias, y que presionarán los precios al alza.