



Un ciudadano consulta un cartel de venta de una casa. MANUEL CASAMAYÓN

Alquilar o comprar con los tipos al alza

Los analistas apuestan por el arrendamiento en la actual coyuntura

RAQUEL D. GUIJARRO *Madrid*

En España desde hace décadas la población no se plantea apenas la pregunta de si interesa más comprar o alquilar la vivienda que ha de ser la residencia habitual. La única pregunta que se hace es por cuánto la compro.

En la mayoría de países de la UE y en Estados Unidos, sin embargo, está mucho más extendida entre la ciudadanía la posibilidad de optar entre las dos posibilidades. De hecho es raro que determinados estratos de la población, como los menores de 30 años, se emancipen accediendo directamente a una casa en propiedad.

Pero las cinco subidas consecutivas de tipos del BCE iniciadas en diciembre de 2005 y la escalada de precios inmobiliarios, parece que comienza a cambiar lentamente esa cultura de la propiedad, según reconocen los expertos consultados. Si se considera la vivienda como un activo fi-

nanciero más, igual que una acción de cualquier empresa cotizada, habría que analizar el ratio precio sobre beneficios (PER), o número de años que se tarda en recuperar la inversión. Es decir, habría que comparar el coste de adquisición de un piso frente a la rentabilidad que se obtiene si éste se alquila o vende más tarde. A las rentas obtenidas habría que restarle los gastos de mantenimiento del inmueble y el pago de impuestos a la vivienda.

Frente a una ratio media de las acciones cotizadas de 15 a 18, la vivienda en España podría llegar a 50. El PER alcanzado por la Bolsa española en 2000 poco antes del pinchazo de la burbuja era de 24,7. Cuanto más elevado sea el porcentaje, menos conveniente será la inversión, ya que tardará más en recuperarse el desembolso.

¿Cuál es la clave para decidir qué interesa más? Puesto que la rentabilidad de la renta fija es más estable a largo plazo, lo más impor-

tante sería saber con seguridad cómo evolucionará el precio de la vivienda en todo el periodo. "Si estás convencido de que los pisos van a subir a un ritmo del 20% anual, serías un suicida si alquilas, pero si el entorno es de estabilidad, con la actual coyuntura de tipos sería más rentable arrendar", aseguran los analistas consultados.

"Puedes alquilar una casa por 1.500 euros que cuesta un millón", dice un experto

Un reciente estudio elaborado por la Fundación de las Cajas de Ahorros estima que la mayoría de la población española considera que el precio de las casas va a seguir subiendo entre un 18% y un 24% cada año a medio plazo. "Con ese planteamiento es fácilmente explicable la obsesión que existe por la compra", asegura un promotor.

Otros analistas recuerdan que, después del boom de finales de los ochenta, los precios de la vivienda en Madrid o Barcelona sufrieron caídas nominales de hasta el 20%, aunque bien es cierto que fue un fenómeno que apenas duró unos meses.

La conclusión de los expertos consultados es que es mucho mejor alquilar que comprar en situaciones como la actual, en la que las casas parten con precios ya muy altos. "Hoy se puede vivir en buenas casas en el centro de las ciudades por menos de 1.500 euros de alquiler al mes en pisos cuyo valor de mercado supera el millón de euros", dice un agente de la propiedad inmobiliaria.

Una casa que cueste un millón de euros valorada a través de un alquiler de 1.500 euros al mes tiene un PER de 55,5 (sin contabilizar mantenimiento). Su rentabilidad sería del 1,8%, menos de la mitad que la deuda a diez años, y sería sobradamente devorada por la inflación.

Cómo calcular la opción más rentable

Otra fórmula menos financiera

de realizar los cálculos sobre rentabilidades entre la compra y el alquiler sería comprobando si la rentabilidad del alquiler, cifrada en un 2% anual según las últimas cifras del Banco de España, es superior o inferior a la de la compra. Según los analistas, la renta anual que van a pagar los inquilinos por residir en una casa es equivalente al 2% de su precio en el mercado.

Teniendo en cuenta ese

dato, el catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, José García-Montalvo compara dos situaciones. "De un lado, un particular cuenta con 300.000 euros y decide meterlos en el banco en Letras del Tesoro, que le ofrecen una rentabilidad anual de casi un 4%, lo que da como resultado 12.000 euros al año y decide emplear ese dinero en pagar un alquiler de 1.000 euros al mes. Por otro tenemos a otra persona que decide con los

300.000 euros comprar una casa para vivir. ¿Quién es más rico al cabo de 30 ó 40 años el que decidió alquilar o el que optó por comprar?", prosigue.

"Transcurrido ese plazo de tiempo, el inquilino sigue teniendo 300.000 euros en el banco, pero no tiene casa y su dinero se le habrá revalorizado en torno a un 2% anual porque como el alquiler equivalía a un 2% de esos 300.000 euros y las letras le han estado dando casi

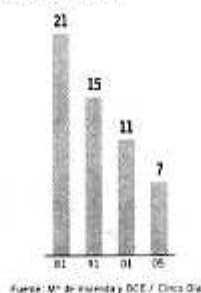
un 4% cada ejercicio, habrá obtenido una rentabilidad neta del 2%", señala.

Quien con 300.000 euros decidió comprar al cabo del tiempo tiene casa, cero euros, y suponiendo que la revalorización media de la vivienda hubiese sido también del 2% anual, tendría un activo que valdría 300.000 euros más ese 2% adicional cada año. "Es lo que los economistas llamamos el equilibrio a largo plazo", añade García-Montalvo.



Mercado de alquiler en España

En % sobre el parque total de viviendas



Fuente: Mº de Vivienda y DCE / Circo Oro

Un ciudadano consulta un cartel de venta de una casa. MANUEL CASAMAYÓN

Alquilar o comprar con los tipos al alza

Los analistas apuestan por el arrendamiento en la actual coyuntura

RAQUEL D. GUIJARRO Madrid

En España desde hace décadas la población no se plantea apenas la pregunta de si interesa más comprar o alquilar la vivienda que ha de ser la residencia habitual. La única pregunta que se hace es por cuánto la compro.

En la mayoría de países de la UE y en Estados Unidos, sin embargo, está mucho más extendida entre la ciudadanía la posibilidad de optar entre las dos posibilidades. De hecho es raro que determinados estratos de la población, como los menores de 30 años, se emancipen accediendo directamente a una casa en propiedad.

Pero las cinco subidas consecutivas de tipos del BCE iniciadas en diciembre de 2005 y la escalada de precios inmobiliarios, parece que comienza a cambiar lentamente esa cultura de la propiedad, según reconocen los expertos consultados. Si se considera la vivienda como un activo fi-

nanquero más, igual que una acción de cualquier empresa cotizada, habría que analizar el ratio precio sobre beneficios (PER), o número de años que se tarda en recuperar la inversión. Es decir, habría que comparar el coste de adquisición de un piso frente a la rentabilidad que se obtiene si éste se alquila o vende más tarde. A las rentas obtenidas habría que restarle los gastos de mantenimiento del inmueble y el pago de impuestos a la vivienda.

Frente a una ratio media de las acciones cotizadas de 15 a 18, la vivienda en España podría llegar a 50. El PER alcanzado por la Bolsa española en 2000 poco antes del pinchazo de la burbuja era de 24,7. Cuanto más elevado sea el porcentaje, menos conveniente será la inversión, ya que tardará más en recuperarse el desembolso.

¿Cuál es la clave para decidir qué interesa más? Puesto que la rentabilidad de la renta fija es más estable a largo plazo, lo más impor-

tante sería saber con seguridad cómo evolucionará el precio de la vivienda en todo el periodo. "Si estás convencido de que los pisos van a subir a un ritmo del 20% anual, serías un suicida si alquilas, pero si el entorno es de estabilidad, con la actual coyuntura de tipos sería más rentable arrendar", aseguran los analistas consultados.

"Puedes alquilar una casa por 1.500 euros que cuesta un millón", dice un experto

Un reciente estudio elaborado por la Fundación de las Cajas de Ahorros estima que la mayoría de la población española considera que el precio de las casas va a seguir subiendo entre un 18% y un 24% cada año a medio plazo. "Con ese planteamiento es fácilmente explicable la obsesión que existe por la compra", asegura un promotor.

Otros analistas recuerdan que, después del boom de finales de los ochenta, los precios de la vivienda en Madrid o Barcelona sufrieron caídas nominales de hasta el 20%, aunque bien es cierto que fue un fenómeno que apenas duró unos meses.

La conclusión de los expertos consultados es que es mucho mejor alquilar que comprar en situaciones como la actual, en la que las casas parten con precios ya muy altos. "Hoy se puede vivir en buenas casas en el centro de las ciudades por menos de 1.500 euros de alquiler al mes en pisos cuyo valor de mercado supera el millón de euros", dice un agente de la propiedad inmobiliaria.

Una casa que cueste un millón de euros valorada a través de un alquiler de 1.500 euros al mes tiene un PER de 55,5 (sin contabilizar mantenimiento). Su rentabilidad sería del 1,8%, menos de la mitad que la deuda a diez años, y sería sobradamente devorada por la inflación.

Cómo calcular la opción más rentable

Otra fórmula menos financiera de realizar los cálculos sobre rentabilidades entre la compra y el alquiler sería comprobando si la rentabilidad del alquiler, cifrada en un 2% anual según las últimas cifras del Banco de España, es superior o inferior a la de la compra. Según los analistas, la renta anual que van a pagar los inquilinos por residir en una casa es equivalente al 2% de su precio en el mercado.

Teniendo en cuenta ese

dato, el catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, José García-Montalvo compara dos situaciones. "De un lado, un particular cuenta con 300.000 euros y decide meterlos en el banco en Letras del Tesoro, que le ofrecen una rentabilidad anual de casi un 4%, lo que da como resultado 12.000 euros al año y decide emplear ese dinero en pagar un alquiler de 1.000 euros al mes. Por otro tenemos a otra persona que decide con los

300.000 euros comprar una casa para vivir. ¿Quién es más rico al cabo de 30 ó 40 años el que decidió alquilar o el que optó por comprar?", prosigue.

"Trascurrido ese plazo de tiempo, el inquilino sigue teniendo 300.000 euros en el banco, pero no tiene casa y su dinero se le habrá revalorizado en torno a un 2% anual porque como el alquiler equivalía a un 2% de esos 300.000 euros y las letras le han estado dando casi

un 4% cada ejercicio, habrá obtenido una rentabilidad neta del 2%", señala.

Quien con 300.000 euros decidió comprar al cabo del tiempo tiene casa, cero euros, y suponiendo que la revalorización media de la vivienda hubiese sido también del 2% anual, tendría un activo que valdría 300.000 euros más ese 2% adicional cada año. "Es lo que los economistas llamamos el equilibrio a largo plazo", añade García-Montalvo.