

INMOBILIARIO



Tomar la decisión de comprar o alquilar una vivienda es una cuestión trascendental por el número de variables en juego. Cuando bajan los precios y suben los intereses es más rentable irse de alquiler.

LA DISYUNTIVA de comprar o alquilar

CONCHI LAFRAYA
MADRID

Nadie tiene la varita mágica para decidir si es mejor comprar o alquilar la vivienda habitual, y resulta complejo sacar cuentas con todos los factores que habría que tener en cuenta. La mayor parte de la gente compara el importe que paga a final de cada mes por un concepto u otro, pero ¿dónde queda la evolución de la tasa de inflación o la tributación de las plusvalías por la venta, entre otros factores ponderables?

Según Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona, “cuando los tipos de interés bajan, la gente opta por la compra y renuncia al alquiler”. Y viceversa: cuando los tipos de interés suben, es más atractivo vivir de alquiler y olvidarse de ser propietario. Otro factor clave para este experto es analizar la situación del mercado inmobiliario. “Cuando los precios suben, es mejor comprar; mientras que cuando

los precios se estancan o bajan es mejor acudir al arrendamiento”.

Con esta tesis coincide el catedrático de economía aplicada de la Universitat Pompeu Fabra, José García Montalvo, quien reconoce que es muy difícil hacer cuentas y valorar todos los factores para hacer una comparativa real. A su juicio, hay que destacar dos factores esenciales, “el valor del activo a futuro y el coste de oportunidad”. Montalvo defiende que cuando hay sobreoferta “es muy probable que el precio baje y resulta muy arriesgado comprar con gran apalancamiento, ya que en ocasiones la hipoteca llega a ser entre el 80 y el 100% del valor de la vivienda”.

Funcas es el único organismo que comparó recientemente los parámetros de la compra versus el alquiler, pero en el cálculo no se incluyen las ayudas anunciadas por el Gobierno para potenciar el alquiler. Con los datos que proporciona ese informe, en Barcelona una vivienda media nueva de 90 metros cuadrados costaba 366.462 euros en 2006. Esto significa que el primer año se pagará una cuota men-



XABIER MIJEL LABURU / BLOOMBERG / ARCHIVO

Una pareja toma nota de anuncios de pisos en Barcelona

El coste medio de una vivienda nueva de 90 m² en 2006

| | BARCELONA | MADRID | MEDIA ESPAÑOLA |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Compra | | | |
| Precio vivienda | 366.000 euros | 353.000 euros | 194.000 euros |
| Gastos | 10% | 10% | 10% |
| Importe | 402.600 euros | 388.300 euros | 213.400 euros |
| Tipo | 4,90% | 4,90% | 4,90% |
| Plazos | 30 años | 30 años | 30 años |
| Cuota mensual | 2.136 euros | 2.060 euros | 1.133 euros |
| Alquiler Mensual | 1.679 euros | 1.620 euros | 888 euros |

FUENTE: Elaborado con el simulador de hipotecas.com de El Idealista, con datos del Anuario Estadístico Inmobiliario (2006)

sual de 2.136 euros por la adquisición y de 1.679 euros por el alquiler. Algo similar ocurre en Madrid. (ver gráfico). El coste del alquiler responde a un piso idéntico, con precios del año pasado.

En los importes de compra utilizados en el ejemplo están incluidos los impuestos (IVA o pago de actos jurídicos documentados principalmente), así como los costes de constitución de hipoteca y otros, que viene a ser un 10%. Tam-

Los expertos recomiendan comprar cuando los precios suben y alquilar cuando bajan

poco hay que olvidar los gastos de comunidad, el seguro, así como el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). En contrapartida, la compra tiene la ventaja de las deducciones fiscales. Si se trata de primera vivienda, el 15% en el IRPF, con un máximo de 9.015 euros.

En el alquiler, con frecuencia se está exento de esos gastos, aunque hay que pagar al intermediario inmobiliario y a la gestoría. A partir del próximo año se podrá disfrutar de ayudas para el alquiler del Ministerio de Vivienda. Entre ellas destacan la ayuda de 210 euros si ingresa menos de 22.000 euros y una edad de entre 22 y 30 años y la deducción general del 10,05% si los ingresos son inferiores a 28.000 euros, sin límite de edad.

Según datos del INE a fecha de hoy y para todo tipo de viviendas, el pago mensual de una hipoteca asciende a 896 euros. El precio medio de alquiler es de 536 euros, según el Ministerio de Vivienda.●