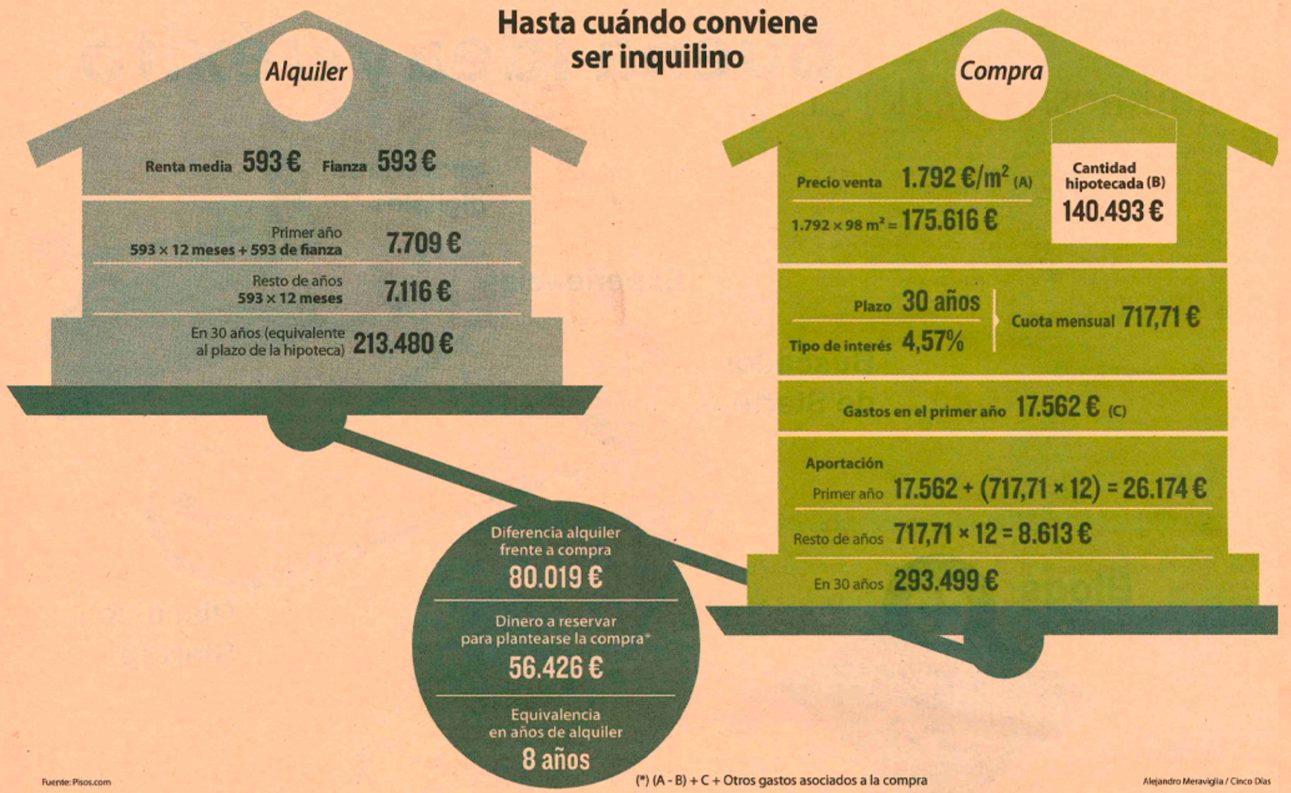
Economía&Profesionales

Información las 24 horas en CincoDias.com

COYUNTURA
El 80% de las empresas familiares prevé crecer en seis meses PÁGINA 26

LA UE, DEL REVÉS
El 'juicio' de Estrasburgo a la troika llega demasiado tarde PÁGINA 27

El futuro del mercado inmobiliario



Fuente: Pisos.com (*) (A - B) + C + Otros gastos asociados a la compra Alejandro Meravigia / Cinco Días

Dónde y cuándo alquilar es más rentable que comprar

Con los precios de venta de las casas aún en claro descenso, el arrendamiento es una opción cada vez más rentable. Una parte importante de los nuevos inquilinos lo son convencidos

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO *Madrid*

Yo alquilo, tú alquilas, él alquila; cada vez más hogares alquilan". Este podría ser un somerísimo resumen de lo que pasó en 2013 en el mercado inmobiliario. Con el grifo del crédito cerrado todavía a cal y canto y un clima de fuerte inestabilidad laboral, la opción de arrendar una vivienda va ganando adeptos desde el lado de la demanda.

Pero es que desde el de la oferta también se está detectando un cambio importante de mentalidad, según coinciden todos los expertos consultados. "A muchos propietarios que en su día adquirieron viviendas como inversión no les ha quedado más remedio que poner el inmueble en alquiler ante la imposibilidad de vender por los precios que consideran razonables", recuerda Gustavo Rossi, presidente de la empresa de intermediación Alquiler Seguro.

Unos y otros, caseros e inquilinos, se han ido dando cuenta con el tiempo de las ventajas que puede ofrecer vivir de alquiler frente a pagar una hipoteca, asegura Rossi, quien, no obstante, admite que ha costado mucho que ambas partes modifiquen sus viejas costumbres. No ve, eso sí, a corto ni a medio plazo un vuelco en el mercado español de forma que su composición se asemeje al alemán, por ejemplo, donde más del 60% de los hogares reside en régimen de arrendamiento y el resto son propietarios. En España, el último dato oficial estima el arrendamiento en un 17%, aunque el Censo de 2011 habla todavía de un 12%. "Aun así, la media europea es del 30% y ese es un nivel que deberíamos ser capaces de alcanzar en los próximos años, si no a nivel nacional, sí en las grandes urbes", explica el presidente de Alquiler Seguro. Con una coyuntura económica en constante cambio, ¿qué es más rentable comprar o alquilar? Pues, como suele ocurrir, no existe una respuesta única.

En los barrios más baratos es más económico comprar y en los más lujosos lo es alquilar

Para quienes tengan un inmueble y estén pensando en venderlo o sacarlo en alquiler, dependerá de en qué momento lo adquirieron y si están pagando una hipoteca o no por el mismo. Si lo compraron a partir de 2007-2008, con el estallido de la burbuja es evidente que hoy su casa vale de promedio en torno a un 40% menos que cuando los precios tocaron máximos (justo en esas fechas). De ahí que les resulte más interesante arrendar. Si lo compraron antes de que empezaran a bajar los precios, es obvio que la depreciación no será tan evidente, por lo que decidir entre comprar o alquilar dependerá más del interés que tengan en deshacerse de la casa o la necesidad de obtener réditos por ella. En cualquier caso, lo más *antieconómico*, en opinión de los analistas, es conservarla vacía, ya que en ese caso solo se asumen los gastos que conlleva su propiedad (impuestos y comunidad) y su mantenimiento (suministros y reparaciones).

¿Qué rentabilidad ofrece el alquiler? No existe una única manera de calcular la ganancia bruta del alquiler, pero el consenso de los expertos está de acuerdo en hacerlo dividiendo el precio medio de venta entre el alquiler que se paga por una casa de similares características en el mismo barrio.

30 años de hipoteca, 41 de alquiler

También, se puede calcular qué alquiler se debe llegar a pedir por una casa, dividiendo su precio de venta entre 25 años. El Banco de España da como última cifra oficial el 4,6%, mientras que la rentabilidad del bono a 10 años (que es la inversión de bajo riesgo con la que se suele comparar al arrendamiento de vivienda) es ahora del 3,8%. No hay, por tanto, ahora ningún producto financiero de similar riesgo con una rentabilidad mejor, coinciden los portales inmobiliarios.

¿Y para el inquilino? Un estudio reciente de Pisos.com ha comparado todos los gastos que representa la compra de una vivienda con alquilarla y estima que el ahorro promedio es de 80.000 euros. O dicho de otra manera, teniendo en cuenta que cuando se adquiere una casa con hipoteca hay que disponer de un 20% del precio final ahorrado, más destinar entre otro 10% o 15% a los gastos en los que se incurre al formalizar la operación (impuestos, notario, registro, gestoría, entre otros), el alquiler supone un desembolso inicial bastante inferior y solo durante el primer año habrá que sumar el coste de la fianza (ver gráfico superior).

Con todas esas cifras, el análisis concluye que mientras en pagar la vivienda se tardarían 30 años (plazo de amortización contratado), desembolsando el mismo dinero se podrían vivir hasta 41 años como inquilino.

Otra forma que tiene Pisos.com de comparar la relación entre la compra y el alquiler es ver cuántos años de alquiler serían necesarios para contar con el dinero que se necesita para dar la entrada de una casa y costear esos gastos del primer año. Su análisis se ha efectuado con una vivienda de 98 metros cuadrados por la que el inquilino paga 593 euros de renta al mes. Pues bien, después de ocho años residiendo en esa casa, se habrían pagado 56.426 euros, con los que se podrían abonar el 20% de la entrada de ese mismo piso más los gastos del primer año, si se adquiriera a un precio 175.616 euros.

Entre un 60% y un 70% de las búsquedas de casa en la actualidad son para arrendar

Mientras comprar casa seguirá siendo más barato, los alquileres en Madrid o Barcelona vuelven a repuntar

El director del Gabinete de Estudios de Pisos.com, Manuel Gandarías, explica que el alquiler es una estupenda opción "siempre que se establezca como una medida temporal o ligada a la movilidad del inquilino, aunque a largo plazo (más de 10 años) no tendría tanto sentido". Gandarías admite, no obstante, que allí donde la vivienda es más barata, la diferencia entre comprar y alquilar es menos visible y, salvo que las rentas que cobre el casero sean mucho más bajas que las cuotas hipotecarias, interesará más comprar. Sin embargo, allí donde el precio del metro cuadrado es más elevado, será más fácil hacer frente al pago de un alquiler. En esta misma idea incide la comparativa elaborada por Idealista.com para **CincoDías**, en la que se han analizado los precios de compraventa y las rentas medias de alquiler que se pagan en los distintos distritos de Madrid y Barcelona (ver tabla). La conclusión se repite para las dos grandes urbes, que es donde se concentra la mayor demanda de alquiler de España.

En los barrios más lujosos o con el precio de venta de las casas más elevado, las diferencias entre comprar y arrendar son más evidentes. Allí, sin duda, la opción más económica es alquilar. Es el caso de Sant Martí o Sants en la Ciudad Condal o de los distritos de Retiro y Salamanca en Madrid. Los ahorros que se obtienen por ser inquilino en estas zonas frente a ser propietario oscilan del 14,8% al 20,1%.

En las zonas de renta media o baja, donde el precio de la vivienda se mantiene más ajustado, la compra de una casa resulta más interesante que el alquiler. Son los casos de Sant Andreu, Gràcia y Ciutat Vella en Barcelona o Villaverde, Vallecas, Tetuán y Carabanchel en Madrid. Y todo esto, eso sí, teniendo en cuenta que no es fácil comparar un producto tan heterogéneo como son las casas, ya que no hay prácticamente dos iguales. Además, en estos números influye la oferta de cada modalidad que existe en este momento. Fernando Encinar, jefe de Estudios de Idealista.com, lo tiene claro: "Una sociedad con más alquiler es una sociedad mejor a nivel económico y laboral".

La responsable de Estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio, advierte de que en la actualidad entre el 60% y el 70% de las búsquedas de piso en internet son para alquilar. Fruto de ello es que mientras los precios de venta seguirán este año claramente a la baja, las rentas que se pagan en Madrid y Barcelona se estabilizan y vuelven a subir. Todo un síntoma.

El futuro del mercado inmobiliario

La actitud de caseros e inquilinos, clave del cambio

"Este 2014 será el año del alquiler". Así de contundente se muestra la responsable de Estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio. En su opinión, las últimas actuaciones legislativas han ido encaminadas a potenciar este mercado y, por fin, empiezan a dar frutos. No obstante, conviene recordar que sigue habiendo muchos inquilinos que lo son "porque no les queda otro remedio", ya que deben convivir con un mercado laboral todavía en sus horas más bajas y un acceso al crédito hipotecario casi imposible. Aun así, también existen cada vez más caseros e inquilinos que han desembarcado en el mercado de alquiler "y lo hacen para quedarse", resalta Gustavo Rossi, presidente de Alquiler Seguro.

A ello ha contribuido el cambio de actitud de arrendadores y arrendatarios. "Se acabaron los caseros que pretenden cobrar por el alquiler lo mismo que pagan ellos de hipoteca por ese piso que compraron como inversión y ahora no logran vender, o aquellos otros que se resistían a hacer obras en la casa para mejorar su estado, o que incluso pretendían cerrar una de las habitaciones para impedir el acceso del inquilino a ella", explican en Alquiler Seguro. "Nosotros insistimos en que deben fijar una renta que se adapte a la nueva realidad de los ingresos familiares; si no lo hacen, no lograrán alquilar. Y deben procurar que el inquilino se encuentre cómodo, se trata de la casa donde va a vivir; si es de su agrado, la cuidará mejor", enumera Rossi. Pero es que entre los inquilinos también los hay que han dejado de pensar que arrendar es tirar el dinero, porque no destinar tanto dinero a su vivienda como exige en demasiadas ocasiones la compra les permite ahorrar o simplemente destinar más recursos a consumo o formación. "Nosotros siempre recomendamos a las familias que van a vivir de alquiler que calculen si, después de pagar la renta y el resto de sus gastos, pueden ahorrar un 10% de sus ingresos; entonces, el alquiler es equilibrado", insiste el presidente de Alquiler Seguro.

El jefe de Estudios de Idealista, Fernando Encinar, recuerda que los países con mayor proporción de arrendamientos han soportado mejor la crisis. No obstante, todos los expertos consultados coinciden en que se puede y se debe hacer más desde los poderes públicos: mayor agilización de los procesos de desahucio por impago de rentas e incentivos fiscales tanto para caseros como para los inquilinos. Quizás así se pueda apuntalar este incremento de los inquilinos.

¿Compro o alquilo?

Cifras en euros

Distrito	Precio de venta	Cuota mensual	Alquiler	Diferencia
Barcelona				
Ciutat Vella	260.000	939	1.000	6,5%
Eixample	210.000	758	730	-3,7%
Gràcia	225.000	813	850	4,6%
Horta Guinardó	280.000	1.011	1.000	-1,1%
Les Corts	320.000	1.156	1.100	-4,8%
Nou Barris	180.000	650	580	-10,8%
Sant Andreu	180.000	650	700	7,7%
Sant Martí	260.000	939	750	-20,1%
Sants-Montjuïc	240.000	867	750	-13,5%
Sarrià-Sant Gervasi	260.000	939	850	-9,5%
Madrid				
Arganzuela	180.000	650	600	-7,7%
Barajas	200.000	722	650	-10,0%
Carabanchel	165.000	596	700	17,5%
Centro	220.000	795	700	-11,9%
Chamartín	390.000	1.408	1.200	-14,8%
Chamberí	249.500	901	850	-5,7%
Ciudad Lineal	250.000	903	750	-16,9%
Fuencarral	306.000	1.105	800	-27,6%
Hortaleza	210.000	758	700	-7,7%
Latina	180.000	650	600	-7,7%
Moncloa	620.000	2.239	2.100	-6,2%
Moratalaz	225.000	813	800	-1,5%
Puente de Vallecas	145.000	524	600	14,6%
Retiro	515.000	1.860	1.550	-16,7%
Salamanca	390.000	1.408	1.200	-14,8%
San Blas	169.000	610	600	-1,7%
Tetuán	175.000	632	750	18,7%
Usera	250.000	903	810	-10,3%
Vicálvaro	239.000	863	850	-1,5%
Villa de Vallecas	140.000	506	550	8,8%
Villaverde	140.000	506	600	18,7%

Fuente: Idealista.com Cinco Días