

## TRIBUNA

## ¿Mejor alquilar?

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

**L**a semana pasada el semanario *The Economist* publicó un reportaje sobre los precios de la vivienda donde aseguraba que en muchos países, incluido España, es más rentable alquilar que comprar. Seguramente muchos lectores españoles se llevaron las manos a la cabeza y exclamaron frases como "estos periodistas están locos" o "no saben lo que dicen". No obstante el argumento, desde el punto de vista económico, es absolutamente correcto. Cuando el precio de la vivienda sube tan rápidamente como lo ha hecho en España en los últimos años (17% en el 2004) y los alquileres suben mucho más despacio (entre el 4% y el 5%), cada vez resulta más ventajoso para el buscador de vivienda alquilar que comprar.

Muchos españoles todavía piensan que alquilar es "tirar el dinero" y que, "para pagar un alquiler, mejor pago una hipoteca y al final la casa es mía". Por desgracia, estas argumentaciones son bastante falaces. Pongamos un ejemplo sencillo. Supongamos que usted piensa que alquilar es tirar el dinero y como tiene ahorrados 300.000 euros decide comprarse una vivienda. Supongamos que un amigo también tiene 300.000 euros pero no esos prejuicios y se guía sólo por argumentos económicos. Como la rentabilidad neta de los alquileres (después de pagar gastos de comunidad y el impuesto de bienes inmuebles) está en torno al 3%, el amigo que se decide por el alquiler pagará anualmente 9.000 euros más que los pagos que usted debe realizar (comunidad, IBI, etcétera). Supongamos que su amigo invierte su capital en un activo que le reporte anualmente el 3% y con dichos intereses paga el alquiler neto. Al cabo de 20 años usted no tiene un euro en la cuenta pero sí una casa de 300.000 euros. Su amigo no tiene casa en propiedad pero sí 300.000 euros con los que podría comprarse una casa como la suya. Por tanto, al final, comprar y alquilar sería lo mismo (el mismo cálculo se puede hacer con hipoteca y ayudas fiscales, pero es más complejo).

En este momento algunos de ustedes estarán pensando que intento engañarles. A los veinte años, el precio de la vivienda ya no será de 300.000 euros sino de 2 millones y, por tanto, siempre tendrá más el que compra. Pero éste es un supuesto que ustedes hacen. El precio de la vivienda en Japón es hoy el mismo que en el año 1983. En resumen: cuanto mayor sea el tipo de interés y menor la revalorización que se espere en el futuro, más

ventajoso es alquilar frente a comprar.

El hecho de que el valor de la hipoteca mensual sea menor que el alquiler no es un criterio económico razonable para tomar la decisión de comprar frente a alquilar. Si piensa que los tipos de interés se van a mantener muy bajos durante muchos años y la vivienda seguirá subiendo al mismo ritmo que en la actualidad la conclusión es clara: comprar. Ahora bien, si piensa, como *The Economist*, que los tipos de interés subirán en el futuro y la vivienda en España está muy sobrevalorada, la decisión es también clara: alquilar.

Esto siempre que la vivienda no le proporcione seguridad psicológica o sus impulsos puedan más que los criterios económicos. En ese caso, haga lo que el corazón le dicte, pero luego no vale quejarse. ●

JOSÉ GARCÍA MONTALVO, profesor del departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra

**COMPRESO**

alquile un piso

según su corazón

le dicte, pero luego

no vale quejarse

