



Bloque de pisos de reciente construcción en uno de los nuevos desarrollos de Madrid con una de sus viviendas en venta. / DIEGO SINOVA

# La vivienda resurge como inversión y valor refugio frente a los riesgos de la economía

Los precios de saldo, las dudas que suscita el sector bancario, la incertidumbre económica y los bajos intereses convierten la compra de casa en un negocio bastante rentable y seguro para el particular. Por Jorge Salido Cobo

Las turbulencias económicas no juegan del todo en contra del mercado inmobiliario. La vivienda, aunque parezca mentira, representa una inversión atractiva para muchos particulares. La desconfianza y las dudas que suscita el sector financiero, la incertidumbre económica, los bajos intereses que ofrece la banca por los depósitos y el gran ajuste de precios han hecho que la compra de casas se convierta, según la mayoría de expertos consultados, en un negocio rentable si se juegan bien las cartas.

«Si se sabe regatear y se planifica una buena estrategia de explotación del inmueble, es buen momento para comprar. Además, la vivienda es un magnífico valor refugio», afirma Gonzalo Bernardos, profesor de Teoría Económica de la Universidad de Barcelona. «Es una buena inversión y más aún cuando la inflación apunta al alza», indica Manuel Romera, director del Sector Financiero del IE Business School.

«Todo inversor, aunque sea particular, debería tener parte de sus ahorros en inmuebles. Hay que diversificar», aconseja José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF). Miguel Córdoba, profesor de Economía Financiera de la Universidad CEU San Pablo, se muestra más cauto: «Sólo se debe invertir en un piso si se consigue un gran descuento».

Estos economistas ven en la vivienda una doble rentabilidad que poco tiene que envidiar a la que se obtiene con el dinero a plazo fijo en un banco. A corto plazo, destacan el alquiler como una interesante y regular fuente de ingresos; y a largo plazo, la plusvalía por la venta. Ambas opciones de negocio son compatibles: una misma casa puede expresarse económicamente primero arrendando y después vendiendo.

Poniendo números sobre la mesa, Romera estima que «la rentabilidad media del alquiler es del 4%», porcentaje que en su opinión «asciende al 5% o 6% en las grandes ciudades». «Con un depósito de alta remuneración en una entidad financiera no se consigue ese 4%», asegura. Además, pensando en que las rentas pueden encarecerse, cree que los beneficios pueden incluso crecer.

«También se ganará por la subida de los precios cuando se recupere el mercado, que se recuperará», añade Romera. Y recuerda lo ocurrido en las últimas crisis inmobiliarias de 1979 y 1991: «Las casas se deprecian durante cinco años (un 25% y 20%, respectivamente) para después volver a subir. Con estos antecedentes, puede asegurarse que los precios empezarán a subir en año y medio».

García Montalvo estima, aún más que Romera, el beneficio que se puede llegar a lograr con el arrendamiento

siempre y cuando se haga una «buena compra». «Si se adquiere un inmueble de la Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, más conocida como *banco malo*) con los descuentos que maneja, la rentabilidad por su alquiler se dispararía al 7%», calcula el economista de la UPF que denomina este ingreso inmediato como «rendimiento recurrente del capital».

Abordando el tema con esta visión más técnica, García Montalvo califica como «ganancia de capital» la plusvalía por la venta, que hoy descarta. «Ahora hay que comprar para no vender y dirigir la inversión al alquiler, como en EEUU, donde los precios empiezan a subir empujados por la compraventa de casas baratas por inversores que las ponen en arrendamiento». El economista dice que el mercado describe un perfil típico japonés: caída de los precios lenta, después rápida y más tarde muy lenta, pero durante años. «Yo no confiaría en las ganancias de capital porque todo predispone a pensar que los precios seguirán cayendo».

García Montalvo justifica su punto de vista tirando del dato oficial del Banco de España sobre la rentabilidad bruta del alquiler del 4,1%. «No sería descartable que a final de año acabara cerca del 5% ya que las rentas bajan, pero sin sufrir caídas tan espectaculares como los precios». Comparando los beneficios por al-

sa como inversión debería ser el temor a un mayor deterioro de la economía europea que amenazara a la moneda única o a que se produjera un *corralito*», alerta el economista. Apunta que hay empresas multinacionales que barajan un 50% de probabilidades de que la divisa europea desaparezca e incluso tienen planes

## > LAS CASAS MÁS RENTABLES

A la hora de comprar una vivienda para hacer negocio, tanto a corto plazo (alquiler) como a largo (venta), el inversor debe tener muy claro cuáles son las más rentables. Entre los expertos no hay duda: las propiedades que tienen una mejor ubicación -centro de las grandes ciudades- y, por consiguiente, gozan tanto de una gran demanda de alquiler como de una mayor inmunidad a la bajada de los precios. En cuanto a la tipología, lo ideal es que el inmueble disponga de una superficie menor de 100 metros cuadrados, dos dormitorios y dos baños, nuevo o usado en buen estado. Estos pisos responderían a lo que busca el perfil del mejor inquilino: pareja joven con un niño. Y si lo que se quiere es apostar por invertir en la costa, donde se encuentran las mayores gangas, el gran valor de estos apartamentos reside en que estén en primera línea de playa o con vistas al mar.

quiler con los intereses de un banco, cree que los primeros son más seguros y tienden a subir. «Los tipos de los depósitos escalan conyunturalmente por la guerra entre entidades. Hace unos meses estaban en 1,8%».

Bernardos, al contrario que Romera y García Montalvo, ve la vivienda más como un valor refugio que como un producto rentable ante el impredecible panorama económico. «La principal razón para adquirir ca-

de contingencia por si ocurre. A los más escépticos sobre estos futuribles les recuerda que en 2006 era impensable que la vivienda bajara.

Si este desenlace se cumpliera, Bernardos incide en que «la vivienda mantiene el valor del dinero, mientras que si se tiene en el banco se deprecia». «Esto ocurre en Argentina, donde la gente compra casa porque no se fía del sistema financiero. En España ya hay alguien que lo está



haciendo. Existe miedo y se está apostando por sacar el dinero del país o por adquirir una vivienda».

Por otro lado, Bernardos advierte de los riesgos que conlleva el alquiler de un piso. «Las rentas, como los precios, siguen bajando y nadie te asegura que el inmueble esté ocupado o no vaya a ser víctima de impagos». Si tuviera que apostar por esta vía, él se decantaría por alquileres turísticos o para estudiantes por habitaciones. «La rentabilidad se multiplica en estos casos», señala.

En esta misma línea, reacio al alquiler tradicional, se muestra Córdoba. «El rendimiento va del 3% al 4%, pero hay que restar gastos como la cuota de la comunidad, reparaciones, IBI, etc.». Este experto avisa de que invertir en vivienda «puede ser un negocio ruinoso» salvo que se tenga el dinero o se compre a «precios de derribo». «Se debe pensar en la reventa y habrá que tener paciencia y quizá no alquilar para poder aprovechar la oportunidad si surge».

Para evitar los inconvenientes que plantean Bernardos y Córdoba al negocio del alquiler, Romera aconseja al inversor «que gestione personalmente el arrendamiento y evalúe muy bien al inquilino». Pensando en el riesgo de que el inmueble no se alquile, recomienda hacer un estudio de mercado muy minucioso antes de decantarse por un piso y asegurarse de que existe demanda razonable de potenciales arrendatarios en la zona.

El director del Sector Financiero del IE Business School da incluso una vuelta de tuerca más a su defensa de la rentabilidad vía alquiler. «Aunque el inversor tenga solvencia para pagar al contado, debe hacer cuentas. Si los intereses de la hipoteca son del 3% y el beneficio por arrendamiento es del 4%, lo ideal es pedir financiación. Gana un 1%. Además, el dinero que no se gasta puede dedicarlo a comprar otra casa y obtener otro rendimiento del 4%».

García Montalvo vislumbra dentro del negocio inmobiliario un brillante horizonte al alquiler: «El número de pisos en este régimen en España llegará al 25%-30% en pocos años y será un mercado muy rentable, como ya ocurre en EEUU. El futuro del sector está en el arrendamiento, ya sea explotado por propietarios particulares inversores o por empresas especializadas en el arrendamiento».