

Alquilar un piso no es tirar el dinero

La subida de las hipotecas y la menor revalorización prevista para las viviendas este año devuelven atractivo a los arrendamientos

Comprar o alquilar una casa, ésa es la cuestión. Frente a la creencia popular española de que pagar una renta es tirar el dinero, hay quien defiende la teoría contraria, máxime en un momento en el que las hipotecas se han encarecido hasta duplicar sus tipos de interés (la cuota media que se paga actualmente por un préstamo es de 896 euros al mes) y ya no se esperan revalorizaciones de la vivienda por encima del precio del dinero. Dos alicientes que se aportan al arrendamiento por obra y gracia de la evolución del mercado, en el que el alquiler medio que se abona en España es de 536 euros mensuales.

Para algunos expertos, pagar una renta en Madrid y Barcelo-

na es un 48% y un 51% más barato que adquirir con financiación ajena, respectivamente. Pero no todo es el precio. También hace falta oferta, porque la demanda crece a medida que empeoran las condiciones de compra.

Precisamente ésa es la princi-

pal carencia por la que se quejan los expertos respecto al plan de alquiler anunciado por la ministra Carme Chacón: incentiva a los inquilinos, pero no a los propietarios.

.....
Página 3

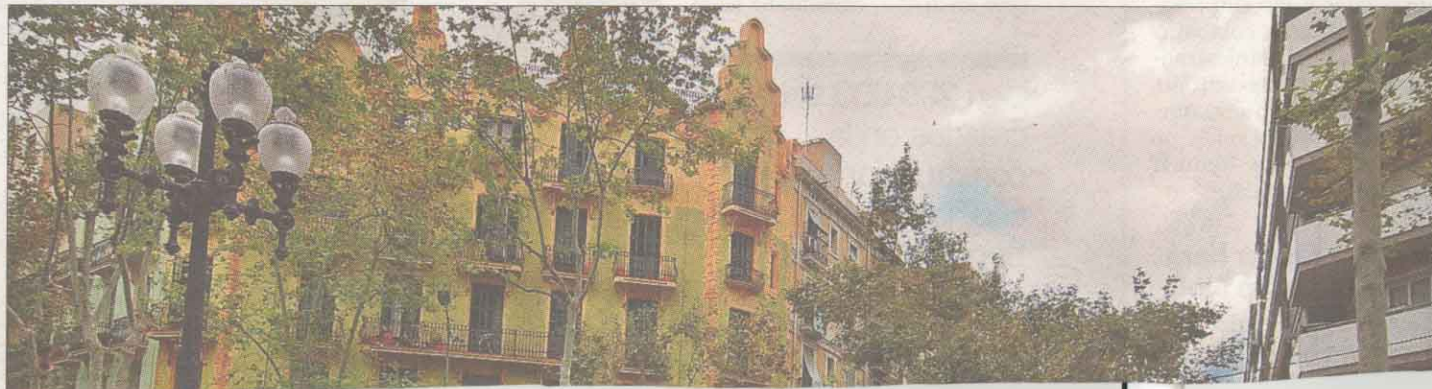
Las inmobiliarias se apuntan a la protegida

El parón del mercado atrae a las empresas

Las empresas inmobiliarias han ignorado el segmento de la vivienda protegida durante la época del *boom*. Si en 2006 sólo el 21,4% de la vivienda de protección pública fue promovida por empresas privadas, entre 1992 y 1995, éstas construían más del 70% de todos los pisos sociales. La situación puede reequilibrarse, y,

de hecho, varias empresas han anunciado este año planes bastante ambiciosos para promover pisos públicos. Incluso algunos promotores afirman que la protegida les permite obtener rentabilidades sobre la inversión de entre el 10% y el 11%.

.....
Página 5



ACTUALIDAD

La brecha entre alquiler y compra se cierra

El arrendamiento adquiere más ventajas ante la imparable subida de las hipotecas y la menor revalorización de las viviendas

PROPIEDADES

Alquilar no es tirar el dinero. Al menos ahora, cuando la subida del precio del dinero ha pillado a quienes firmaron su hipoteca en pleno boom inmobiliario. La brecha entre el pago mensual del préstamo y el del alquiler se ha estrechado desde que los tipos de interés empezaron a subir en diciembre de 2005. El pago mensual de la hipoteca asciende ya a 896 euros de media, según se desprende de los datos del Instituto Nacional de Estadística, mientras que la renta media por un piso en España es de 536 euros, de acuerdo con el Ministerio de Vivienda. Las cifras bailan, y mucho, dependiendo de la ciudad, pero un informe publicado por la Fundación de la Caja de Ahorros demuestra que la compra sólo es ventajosa frente al alquiler cuando el tipo aplicado a la hipoteca (la suma del Euribor y el diferencial, que suele estar entre el 0,25% y el 1%) es inferior al 7%. Con el Euribor actual a 12 meses, del 4,71%, el coste de la propiedad y el alquiler se aproximan.

Sin embargo, José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra afirma que uno de los principales errores que comete el consumidor es "comparar cuánto cuesta comprar y cuánto alquilar, y no cuánto cuesta vivir". Es decir, al hacer números hay que valorar tanto el precio del piso como las



Carteles que anuncian pisos en venta y alquiler en una calle del barrio madrileño de San Blas.

CLAUDIO ÁLVAREZ

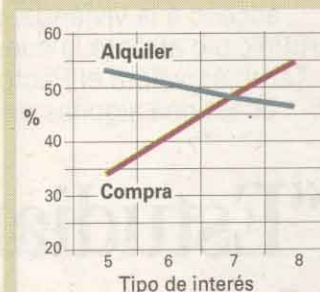
mientras que las más pesimistas apuntan a que el valor de los pisos ya está cayendo. El director del Máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona, Gonzalo Bernardos, recomienda optar por el alquiler y, en caso de querer comprar, tomarse "tranquilamente" entre dos y tres años para hacerlo.

tatal todavía no prevé ninguna deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para el alquiler. Si lo aplican algunas comunidades, como la de Madrid y Cataluña, y el proyecto que esta semana ha presentado el Gobierno central fija que los inquilinos que ganen menos de 24.000 euros brutos se puedan deducir el 10,25% en el IRPF.

García Montalvo coincide. Es más, opina que las desgravaciones para la compra de viviendas "no tienen sentido", puesto que las considera regresivas.

La otra medida que ha anunciado el Ministerio de Vivienda, la ayuda de 210 euros para los trabajadores de entre 22 y 30 años con unos ingresos máximos de 22.000 euros brutos al año tam-

Coste de la vivienda en función del tipo de interés



Fuente: Funcas.

EL PAÍS

El Gobierno de la Generalitat lleva tres años concediendo ayudas de 240 euros (30 más que las del plan de la ministra Carme Chacón) a todos quienes ingresen menos de 22.000 euros al año. La secretaria de Vivienda, Carme Trilla, afirma que la intención del departamento es que sean una prestación, por lo que se dan de forma indefinida hasta que mejore la situación económica del destinatario. La Comunidad de Madrid tiene un plan para que los jóvenes hasta 35 años puedan alquilar un piso a un precio un 40% inferior al de mercado con opción a compra a los siete años. Ambas comunidades ya contemplan, además, desgravaciones fiscales al alquiler en sus tramos autonómicos del IRPF, aunque menos generosas que el tope deducible de 906 euros que fija el proyecto de Chacón.

Plan ineficaz

Todos los expertos coinciden en

cuesta comprar y cuánto alquilar, y no cuánto cuesta vivir". Es decir, al hacer números hay que valorar tanto el precio del piso como las

Alquilar un piso en Barcelona o Madrid resulta la mitad de barato que afrontar los pagos de una hipoteca, según Idealista.com

cargas asociadas. La abogada del despacho CMS Ana Jiménez Requena recuerda que "la compra de una casa supone un mayor esfuerzo inversor que el arrendamiento". No sólo por los impuestos indirectos que no se aplican al alquiler, sino también por los gastos registrales y notariales. "Hay que tener en cuenta que el coste financiero de los préstamos hipotecarios y la situación de los precios en el mercado suponen que una misma cantidad, aplicada al pago del alquiler o de la hipoteca, cunda más en el caso del alquiler", afirma.

El portal Idealista.com, por ejemplo, calcula que la opción de alquilar en España resulta un 46% más barata que la compra. Idealista.com compara el precio de alquiler y adquisición de sus viviendas anunciadas, con el supuesto de que el comprador pide con un préstamo de + 0,50% a 30 años y sin tener en cuenta posibles ahorros iniciales y los gastos de compra. Pues bien, en Barcelona alquilar resulta un 48,4% más barato, mientras que en Madrid supone un ahorro del 51,7%.

Otro aliciente de la compra se está viendo también merchado. Se trata de la revalorización del inmueble, que en los últimos años ha avanzado a un ritmo de dos dígitos y que, sin embargo, ahora ya pierde fuelle. Las previsiones más optimistas señalan que este año habrá una subida cercana al IPC,

Barcelona, Gonzalo Bernardos, recomienda optar por el alquiler y, en caso de querer comprar, tomarse "tranquilamente" entre dos y tres años para hacerlo.

No obstante, la fiscalidad todavía premia al comprador con una deducción anual del 15% sobre el importe de las cantidades que se destinen a sufragar la vivienda (hasta un máximo de 9.015 euros), mientras que la normativa es-

considera regresivas, como la de Madrid y Cataluña, y el proyecto que esta semana ha presentado el Gobierno central fija que los inquilinos que ganen menos de 24.000 euros brutos se puedan deducir el 10,05% en el IRPF.

El economista Julio Rodríguez sostiene que la medida no supone "la equiparación plena" entre la compra y el alquiler y opina que se limitará a favorecer fiscalmente a las familias con menores ingresos.

La otra medida que ha anunciado el Ministerio de Vivienda, la ayuda de 210 euros para los trabajadores de entre 22 y 30 años con unos ingresos máximos de 22.000 euros brutos al año tampoco ha caído en gracia entre la mayoría del sector inmobiliario. Primero, porque estas ayudas ya se concedían a través de las partidas que gestionaban las comunidades o que bien iban a cargo de éstas.

en sus propios autonómicos del IRPF, aunque menos generosas que el tope deducible de 906 euros que fija el proyecto de Chacón.

Plan ineficaz

Todos los expertos coinciden en que el plan será ineficaz porque sólo incentiva la demanda, no la oferta. Y el problema, sostienen, es que en España el parque de vivienda en alquiler es muy exiguo, y el público, casi inexistente. "Se actúa sobre la demanda, cuando el problema es la oferta. Este dinero irá todo al propietario. Y lo mismo ocurre con las desgravaciones", señala Bernardos. De igual forma opina el secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España, Manuel Martí, que señala que el impacto del plan de Chacón será limitado porque hay pocos pisos en alquiler.

El sociólogo Jesús Leal considera que, más que ayudas o desgravaciones, se debe crear un parque público para personas con bajos ingresos que no pueden acceder a la vivienda de otra forma. Porque paradójicamente, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid hay más pisos en alquiler en el caro norte de la región (Majadahonda y Las Rozas) que en el sur (Getafe y Leganés), mucho más asequible. La explicación: el demandante de pisos de alquiler lo conforma un grupo bastante heterogéneo, desde los menos favorecidos económicamente, que no pueden pagarse una casa, hasta profesionales con gran movilidad laboral, pasando por los jóvenes que aún no han definido su proyecto vital.

Promotores e intermediarios insisten en mejorar la fiscalidad de los particulares que sacan sus pisos al mercado, aunque García Montalvo recuerda que la nueva ley del IRPF ya exime del 50% de este tributo a los que arrienden sus pisos y del 100% a los que los alquilen a menores de 35 años.

Información ha elaborada por Lluís Peller, Carmen Sánchez-Silva, Clara Blanchar, Sandra López Letón y Eva Ruiz-Hidalgo

Los Planes de alquiler

Tratamiento especial de los alquileres en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

	Ley 1998 (1)	Propuesta del 18 de septiembre (Gobierno Central)	Tramo autonómico CATALUÑA	Tramo autonómico COMUNIDAD DE MADRID
Deducción en la cuota del IRPF, en % del alquiler anual	-	10,05%	10%	20%
Máximo anual deducible	-	906 euros	300 euros (2)	840 euros
Sujeto beneficiario	-	Todos	Menores de 32 años, parados, discapacitados, viudas/os...	Jóvenes hasta 35 años
Máximo de los ingresos del beneficiario	-	24.000 euros	22.000 euros	25.620 (individuales) y 36.200 (conjuntas)
Otras condiciones	-	-	El alquiler no puede sobrepasar el 10% de los ingresos mensuales	Fianza del alquiler depositada en la Consejería de Vivienda

(1) Los contratos anteriores al 24 de abril de 1998 pueden aplicar una deducción del 10% con el límite de 601,01 euros anuales cuando la renta no sea superior a 21.065 euros en tributación individual y 30.050,61 en conjunta. (2) 600 euros en el caso de familias numerosas.

Ayudas al alquiler	Edad	De 22 a 30 años	Todos	Hasta 35 años
	Ayuda máxima	210 euros	240 euros	Hasta un 40% menos del precio
	Tiempo máximo de la ayuda	4 años	Indefinido (revisión anual)	Opción de compra a los 7 años
	Ingresos máximos	22.000 euros	22.000 euros	36.000 euros
	Aval	6 meses	6 meses (en preparación)	
	Ayuda de la fianza	Hasta 600 euros	Créditos a la emancipación para jóvenes hasta 24.000 euros	Tiene seguro de impagos y se avala al inquilino
	Otras condiciones	4 años residente		

Fuente: Ministerio de Vivienda, Generalitat de Cataluña y Comunidad de Madrid.

EL PAÍS

El alquiler gana terreno

La oferta de pisos en alquiler todavía es exigua. El economista Julio Rodríguez recuerda que en la última encuesta del Instituto Nacional de Estadística sólo el 10,5% de los ciudadanos manifestaban vivir en régimen de arrendamiento. Pero lentamente va ganando terreno. "El cartel del alquiler no dura nada. La gente se pone a llamar y a buscar piso a las siete de la mañana",

asegura el presidente de la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria, José Antonio Ugarte, quien asegura que el número de operaciones en alquiler se ha multiplicado por cuatro este año.

El socio-director del despacho Acción Legal, José Juan Muñoz, asegura que "ahora se está invirtiendo la inercia" y las agencias de la propiedad inmobiliaria, "que has-

ta ahora han visto el alquiler como un producto secundario, están haciendo más operaciones de alquiler". No opina lo mismo el presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona (API), Joan Ollé, quien afirma que "las administraciones quieren aumentar el parque de alquiler pero a la vez ponen todas las pegas imaginables".