

AHORRO

IMPUESTOS Y OTRAS CAUTELAS

La opción de vender su vivienda e irse de alquiler puede resultar interesante desde el punto de vista financiero para algunas familias, sobre todo si necesitan un piso más grande y con sus ingresos no llegan a los precios actuales. Pero los expertos llaman la atención sobre algunas cautelas a tener en cuenta a la hora de echar números. Al vender la vivienda obtendrá unas plusvalías por las que tendrá que

pagar un 18% a Hacienda, aunque si la posee hace mucho tiempo una parte estará exenta. En segundo lugar, la rentabilidad del alquiler sobre el precio de compra varía de unas zonas a otras y según el tipo y tamaño de los pisos (ver gráfico). Además, debe considerar que el alquiler subirá cada año, y que al vender su casa se queda sin activo patrimonial al que recurrir si precisa financiación.

ECONOMÍA DOMÉSTICA

Vender la casa e irse de alquiler

Arrendar es ahora más rentable que comprar si se busca piso grande, según los expertos



GALLARDO

Mayte Rius

¿Ha pensado en vender su piso aprovechando que los precios están altos e irse a vivir de alquiler? La idea le puede parecer descabellada –¡con lo que cuesta ser propietario de una vivienda!–, pero los expertos aseguran que, en las actuales circunstancias del mercado inmobiliario, es la solución “inteligente y más rentable”, financieramente hablando, sobre todo cuando se necesita un piso más amplio.

Con mis tres hijos, mi piso se ha quedado pequeño, pero comprar algo más grande en la zona donde vivo –cerca del Turó Park– es imposible, porque los precios están disparados; echando cuentas ví que era mucho más rentable irme de alquiler, porque la rentabilidad de los alquileres en Barcelona está ahora en aproximadamente el 2% del precio, mientras que las hipotecas o el dinero en el banco sobrepasan el 4%”, dice A.M. Con la credibilidad que le otorga una larga trayectoria como asesor financiero y patrimonial agrega: “Hice todos los números y de verdad que financieramente la operación era impecable y me interesaba más irme de alquiler, pero al final me falló porque el propietario del piso que quería no quería alquilarlo a largo plazo, y yo necesitaba seguridad al menos durante 15 años, hasta que mis hijos sean mayores”.

“Yo lo hice hace ya más de tres años. Vendí mi piso y ahora vivo en uno más amplio, en una buena zona, que cuesta 1,1 millones de euros (al menos por eso venden el de abajo). Mi sueldo de empleado público no me da para eso, pero sí para los 1.400 euros que pago de alquiler”, comenta J.G.

Un ejemplo

Josep Soler-Albertí compara el coste anual que supondría vivir en un piso que cuesta 500.000 euros si se opta por comprarlo o se alquila

EN PROPIEDAD	EN ALQUILER
Intereses Hipoteca (4,5%) 22.500 euros	Renta anual (2% de precio) 10.000 euros

DIFERENCIA
Si opta por el alquiler, dispondrá de 12.500 euros para invertir, que en un depósito al 4% de interés, le reportarán unas ganancias de 500 euros.
Por tanto, la opción del alquiler al final le supondrá un desembolso de **9.500 euros**.

Nota: El ejemplo es una simulación teórica que no tiene en cuenta las implicaciones fiscales ni el impacto que el paso del tiempo tendría en el ahorro, en el valor del inmueble o en el precio del alquiler.

“La realidad es que en el sector inmobiliario hay ahora dos mercados desequilibrados: el de compra, muy inflado, y el de alquiler, con una rentabilidad muy baja precisamente por la fuerte predisposición de los españoles a comprar, y eso provoca que si tú apuestas a que el precio de la vivienda se va a mantener o va a subir tan sólo como el IPC, te resulte más rentable alquilar”, explica Josep Soler-Albertí, presidente de la Asociación Europea de Asesoría y Planificación Financiera (EFPA).

Coincide con él el profesor del departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra, José García-Montalvo. Indica que, con los tipos de interés actuales puedes obtener rentabilidades del 3,8%-4% sin riesgo, mientras que la rentabilidad del alquiler en Barcelona es del 1,9% ó 2%. “Si optas por alquilar te ahorras además una serie de gastos que conlleva la propiedad,

como alcantarillado, el impuesto de bienes inmuebles, etc., que equivalen a unos dos meses de alquiler, pero también dejas de ganar la posible revalorización que pueda acumular la vivienda con los años, y eso es lo que hasta ahora hacía que la balanza se inclinara hacia la compra, porque los precios subían mucho”, dice García-Montalvo. Pero advierte que, “a medida que va calando la idea de que en el futuro la vivienda subirá como la inflación o incluso puede haber alguna corrección a la baja, gana atractivo el alquiler”.

En su opinión, en estos momentos la mejor opción financiera es ser inquilino, sobre todo en casas grandes, porque a más metros cuadrados más barato resulta, proporcionalmente, alquilar. Asegura que en Estados Unidos hace un año que mucha gente está vendiendo su casa para irse de alquiler, y eso está acelerando el ajuste de precios.

“En España las cosas son distintas, porque la gente no hace sólo el cálculo financiero y hay un componente psicológico muy importante, una idea generalizada de que sólo está de alquiler el que no puede comprar, el perdedor; y además hay otros condicionantes –desde el plazo de los alquileres a la posibilidad de no de hacer reformas– que hacen que al final casi nadie opte por irse de alquiler”, dice García-Montalvo.

Josep Manuel Montané, secretario de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, defiende que hay razones de peso, más allá de la rentabilidad coyuntural de los inmuebles, para que los españoles sigan optando por la compra “y para que quien ha logrado una vivienda en propiedad no se planteé venderla porque vaya a subir o bajar de valor”. Además de estar convencido de que “en ciudades como Barcelona el precio de la vivienda no va a bajar nunca”, cree que productos como la hipoteca inversa –que permiten convertir el patrimonio inmobiliario en renta–, “hacen más interesante que nunca el tener tu vivienda en propiedad”.

A.M. que tan convencido está de que le interesaba más irse de alquiler que adquirir una casa más grande, reconoce que el factor psicológico de poseer un inmueble es determinante. “Yo salvaba los recelos familiares para irnos de alquiler porque no vendía mi piso, lo alquilaba, con la idea de conservar una propiedad y de volver a él cuando los hijos se emanciparan”, admite. “Incluso así los números me cuadraban: me ahorrraba los gastos de la compra de un piso –en torno a un 10% del precio, que en viviendas grandes es mucho dinero–, y por un pequeño diferencial de precio entre el alquiler que recibía y el que pagaba, tenía el piso que ahora necesito”, concluye.

Los costes del alquiler y la compra en Barcelona

La simulación indica a qué hipoteca se podría acceder con el importe medio que se paga de alquiler en cada barrio y compara ese importe con el precio medio de compra de una vivienda similar

Barrio	m ² vivienda*	Renta mensual alquiler*	Hipoteca con esa cuota**	(Precio m ²)	Precio venta***
Ciutat Vella	65	790,79€	151.594,75€	(4.719€)	306.735€
L'Eixample	80	931,30€	178.530,58€	(4.930€)	394.400€
Sants-Montjuïc	63	791,00€	151.635,01€	(4.099€)	256.158€
Les Corts	75	1.036,27€	198.653,37€	(6.259€)	394.425€
Sarrià-Sant Gervasi	87	1.109,97€	212.781,69€	(6.771€)	502.077€
Gràcia	65	831,64€	159.425,72€	(4.366€)	283.660€
Horta Guinardo	63	785,23€	150.528,90€	(3.911€)	246.393€
Nou Barris	62	765,53€	146.752,40€	(3.674€)	240.188€
Sant Andreu	65	755,01€	144.735,71€	(3.709€)	241.085€
Sant Martí	68	886,33€	169.909,81€	(4.328€)	294.168€
Media Barcelona	71	873,63€	167.475,22€	(4.192€)	297.632€

*Según las medias correspondientes al total de arrendamientos de 2006 publicadas por la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona **Considerando un plazo de 30 años a un tipo de interés del 4,75%, según el simulador de la Asociación Hipotecaria Española ***A partir del precio medio por metro cuadrado construido en diciembre de 2006 que publica la Sociedad de Tasación.

Fuente: elaboración propia con datos de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona y de Sociedad de Tasación