

COMPRAR O ALQUILAR, ANÁLISIS RENTABILIDAD COSTE. APLICACIÓN AL SECTOR DE LA VIVIENDA

Área temática: Economía Nacional e Internacional

***Autores:** Ignacio Fontaneda González; Lourdes Sáiz Bárcena; José Ignacio Bonel Cerdán;
Rosa Sánchez Sáiz.*

*Universidad de Burgos
Escuela politécnica Superior
Departamento de Ingeniería Civil. Área de organización de Empresas
e-mail: ifontane@ubu.es*

La mayoría de los españoles se plantean a lo largo de su vida “invertir” comprando una vivienda. En muchas ocasiones se presenta la disyuntiva entre comprar o alquilar un piso, especialmente en un entorno en el cada vez hay una mayor movilidad geográfica ¿Es rentable la compra? ¿Qué rentabilidad podemos estimar?

En otros países de Europa la mayoría de la población opta por el alquiler ¿por qué estas diferencias? Una razón a tener muy en cuenta debería ser la rentabilidad o el coste de cada opción, ya que la cuantía económica que supone la compra o el alquiler de la vivienda supone un porcentaje importante de los ingresos familiares.

Este mismo análisis se puede llevar a cabo en la problemática empresarial, lo que facilitará la toma de decisiones entre alquiler, leasing o compra de maquinaria, naves industriales...

El objetivo de la presente comunicación es fijar unos parámetros cuantitativos que nos permitan determinar en que casos debemos comprar o alquilar. Aplicando el análisis al sector inmobiliario.

El precio medio de las viviendas libres de primera residencia tasadas por TINSA entre septiembre de 2000 y el mismo mes de 1999, ha aumentado un 14% en la vivienda nueva y un 13% en la vivienda usada.

En el caso de segunda residencia en la costa, en el mismo período, el incremento ha sido de un 14,6% en la vivienda nueva y un 4,7% en la vivienda usada, según el Informe de Coyuntura de TINSA, la mayor sociedad de Tasación de España.

Viendo estos datos todos pensamos en que hubiese sido una gran idea el invertir en la compra de una vivienda, especialmente tal y como ha evolucionado la bolsa en los últimos tiempos. ¿Pero son estos incrementos en el precio sostenibles?

Muchas son las opiniones a este respecto, algunos dicen que el incremento se debe a la afloración de dinero negro, que debe de ser transformado ante la llegada del euro. Esta realidad disfraza hasta cierto punto el precio real de la vivienda.

Es un hecho conocido que, en numerosas ocasiones, en la compra de vivienda usada, el precio reflejado en el registro es menor que el precio de compra-venta, de forma que el vendedor se ahorra parte del impuesto que grava la plusvalía obtenida y el comprador parte del impuesto de transmisiones patrimoniales.

Esto hace que los datos de empresas como TINSA no reflejen el precio real de la vivienda, siendo el precio de tasación, inferior al precio de mercado, lo que dificulta la obtención de un préstamo hipotecario y resta liquidez al mercado. El principal problema de la inversión en vivienda, su falta de liquidez (no podemos transformar el valor de la vivienda en unidades monetarias automáticamente, al menos no sin una pérdida patrimonial).

De cualquier forma los datos aportados por las sociedades de tasación reflejan el incremento porcentual del precio de la vivienda, aunque en valores absolutos ese precio este por debajo del precio real de mercado.

Entre los precios de tasación, el precio que consta en el registro y el precio real de compra-venta puede haber notables diferencias, todo a gusto del consumidor. Las mismas inmobiliarias conocen bien el procedimiento a seguir y los límites establecidos en las diferentes zonas para el metro cuadrado útil de vivienda.

Podemos buscar mas porques al incremento actual del precio de la vivienda, el incremento en la tasa de natalidad de finales de los sesenta y principios de los setenta se refleja ahora en la llegada de nueva mano de obra a las empresas y nuevos compradores al mercado de la vivienda. ¿Pero que va a ocurrir cuando todos estos primeros compradores ya tengan su vivienda? Pues probablemente la inmigración, que por una parte tanto nos preocupa, sea nuestra tabla de salvación para la realización del trabajo poco cualificado, que los españoles ya no quieren realizar, y permitirá mantener el dinamismo del mercado inmobiliario al menos hasta el 2020.

El incremento de los precios no sólo hay que buscarlo en la demanda, también la oferta influye notablemente en su incremento. Los precios de la vivienda raramente bajan, nadie quiere vender por menos de lo que ha comprado y todos queremos compensar los gastos de notaría, registro e impuestos (IVA o Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados), gastos que se aproximan en su conjunto al 10% del precio del inmueble. Esto hace que todos intentemos vender al

menos un 10% por encima del precio al que compramos, y eso sin tener en cuenta el lucro que queramos obtener. El problema es el encontrar el comprador.

Para las transacciones inmobiliarias la paciencia es fundamental, saber esperar una buena oferta si estamos vendiendo o una buena oportunidad si estamos comprando es fundamental. Pero no siempre se tiene el mismo tiempo o se espera lo suficiente. Es el mundo inmobiliario un mundo complicado en el que es fácil equivocarse.

Germán Pérez Barrio, Director Gerente de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, ha afirmado en numerosas ocasiones que siempre es buen momento para comprar una vivienda, siempre que se elija bien.

Teniendo en cuenta que el desembolso suele ser importante respecto del comprador y del vendedor podemos suponer que las transacciones llevarán su tiempo y todos intentarán hacer un buen negocio.

Por otra parte en la construcción de vivienda nueva acaba de entrar en vigor la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación), en Mayo del 2000, lo que a la vista de expertos en la materia incrementará los costes de la construcción de vivienda nueva. Sus efectos empezarán a notarse en cuatro o cinco años, otra cosa distinta es si los constructores podrán repercutir los incrementos de coste en la construcción a los futuros compradores de vivienda.

Todo lo dicho anteriormente parece garantizar que el incremento en el precio de la vivienda se va a mantener a buen ritmo en los próximos años, aunque es difícil jugar a futurólogo. Los valores de tasación de las viviendas continúan desacelerándose, pero a pesar de eso, los valores de las viviendas usadas crecen un 12% anual.

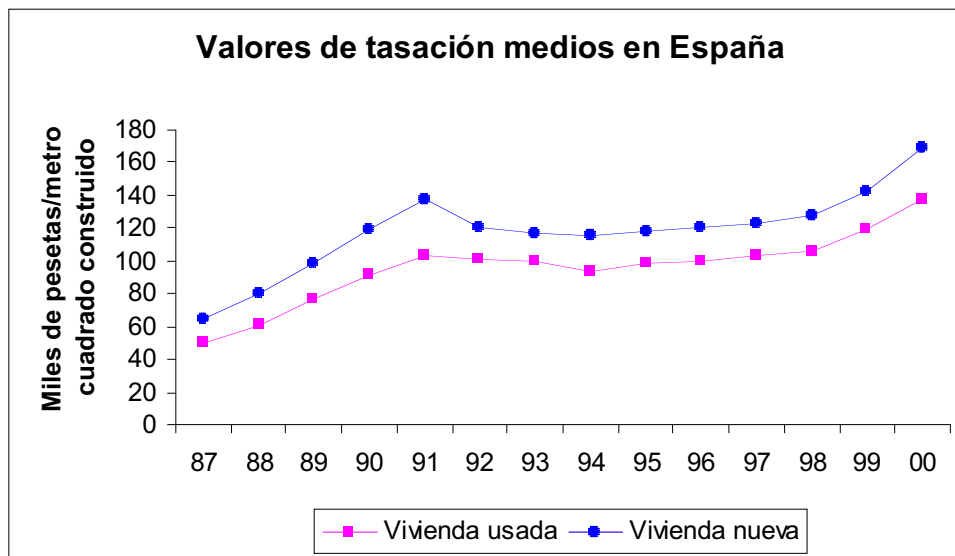
El incremento en el precio de la vivienda se presenta como el dato fundamental para adoptar la decisión de comprar o alquilar, por eso es importante que profundicemos en las posibles previsiones de precios y la reflexión sobre la evolución pasada.

Parece indudable que a largo plazo será una inversión rentable, pero lo mismo sucede con la inversión en bolsa. Habrá momentos en los cuales, como en el caso de que vayamos a estar un par de años viviendo en un lugar, en que sea importante el plantearnos otras opciones como el alquiler de vivienda.

Como hemos visto es importante la paciencia, pero no es menos importante la inversión en tiempo para buscar la compra que se adapte a nuestras necesidades y que sea fácil de realizar una vez que la pongamos en venta. La inversión en tiempo necesaria, cuyo coste estará relacionado en como valoremos nuestras horas, mucho mayor que el tiempo dedicado la búsqueda de un alquiler donde vamos a estar

temporalmente y los impuestos, ya sea el IVA, en el caso de vivienda nueva, o el Impuesto Sobre Trasmisiones Patrimoniales, en vivienda usada, hará que en ocasiones resulte mas recomendable el alquiler de vivienda.

En el gráfico siguiente podemos observar que el incremento de precios se desaceleró entre el 91 y el 96 para pasar posteriormente a una nueva escalada de precios.



Dado el incremento de precios existente, probablemente compensemos los gastos debidos al notario, registro e impuestos en los dos primeros años (en el caso de la época actual incluso en un año). Aunque deberemos tener en cuenta el importe de la hipoteca, y el interés aplicado, si no tenemos la masa monetaria suficiente para comprar en efectivo, como suele suceder.

Incluso en el caso que la vivienda no se pretenda vender y únicamente pretendamos establecernos en ella

En el caso de que sea nuestra primera vivienda deberemos tener en cuenta las desgravaciones en el IRPF, que llegan al 25% de las primeras 750.000 pesetas destinadas a la compra de vivienda y el 15% de las siguientes 750.000 hasta el millón y medio, los dos primeros años. La deducción será del 20% y el 15% respectivamente el resto de los años.

Veamos un ejemplo práctico. Supongamos un inmueble de 20 millones de pesetas. Tenemos aproximadamente un millón y medio de dinero líquido que nos va a llegar para pagar el notario, el registro, la gestoría y los impuestos; por los 20 millones que cuesta el piso pedimos un crédito hipotecario al 6% anual. Suponemos un

incremento en el precio de la vivienda del 0,6% mensual (TAE 7,44), que parece razonable vistas las gráficas y las previsiones anteriores.

Precio compra	20.000.000
----------------------	-------------------

Notario	80.180
Registro	34.570
IVA (7%)	1.400.000
A.J.D. (0,5%)	100.000
Gestoría	40.600
TOTAL	1.655.350

Precio de mercado	Mes	Pago prestamo	Total Pagado	Ahorro fiscal	Beneficio por incremento de precio	Coste total	Coste medio mensual
20.120.000	1	128.860	1.784.210	32.215	120.000	1.631.995	1.631.995
20.240.720	2	128.860	1.913.071	32.215	240.720	1.640.135	820.068
20.362.164	3	128.860	2.041.931	32.215	362.164	1.647.551	549.184
20.484.337	4	128.860	2.170.791	32.215	484.337	1.654.239	413.560
20.607.243	5	128.860	2.299.651	32.215	607.243	1.660.193	332.039
20.730.887	6	128.860	2.428.512	29.899	730.887	1.667.726	277.954
20.855.272	7	128.860	2.557.372	19.329	855.272	1.682.771	240.396
20.980.404	8	128.860	2.686.232	19.329	980.404	1.686.499	210.812
21.106.286	9	128.860	2.815.093	19.329	1.106.286	1.689.477	187.720
21.232.924	10	128.860	2.943.953	19.329	1.232.924	1.691.700	169.170
21.360.321	11	128.860	3.072.813	19.329	1.360.321	1.693.163	153.924
21.488.483	12	128.860	3.201.673	12.381	1.488.483	1.700.809	141.734
21.617.414	13	128.860	3.330.534	32.215	1.617.414	1.680.904	129.300
21.747.119	14	128.860	3.459.394	32.215	1.747.119	1.680.060	120.004
21.877.601	15	128.860	3.588.254	32.215	1.877.601	1.678.438	111.896
22.008.867	16	128.860	3.717.114	32.215	2.008.867	1.676.032	104.752
22.140.920	17	128.860	3.845.975	32.215	2.140.920	1.672.839	98.402
22.273.766	18	128.860	3.974.835	29.899	2.273.766	1.671.170	92.843
22.407.408	19	128.860	4.103.695	19.329	2.407.408	1.676.958	88.261
22.541.853	20	128.860	4.232.556	19.329	2.541.853	1.671.374	83.569
22.677.104	21	128.860	4.361.416	19.329	2.677.104	1.664.983	79.285
22.813.167	22	128.860	4.490.276	19.329	2.813.167	1.657.781	75.354
22.950.046	23	128.860	4.619.136	19.329	2.950.046	1.649.762	71.729

23.087.746	24	128.860	4.747.997	12.381	3.087.746	1.647.870	68.661
23.226.272	25	128.860	4.876.857	25.772	3.226.272	1.624.813	64.993
23.365.630	26	128.860	5.005.717	25.772	3.365.630	1.614.315	62.089
23.505.824	27	128.860	5.134.578	25.772	3.505.824	1.602.982	59.370
23.646.859	28	128.860	5.263.438	25.772	3.646.859	1.590.807	56.815
23.788.740	29	128.860	5.392.298	25.772	3.788.740	1.577.786	54.406
23.931.472	30	128.860	5.521.158	24.614	3.931.472	1.565.072	52.169
24.075.061	31	128.860	5.650.019	19.329	4.075.061	1.555.629	50.182
24.219.511	32	128.860	5.778.879	19.329	4.219.511	1.540.038	48.126
24.364.829	33	128.860	5.907.739	19.329	4.364.829	1.523.582	46.169
24.511.018	34	128.860	6.036.600	19.329	4.511.018	1.506.253	44.302
24.658.084	35	128.860	6.165.460	19.329	4.658.084	1.488.047	42.516
24.806.032	36	128.860	6.294.320	12.381	4.806.032	1.475.907	40.997
24.954.868	37	128.860	6.423.180	25.772	4.954.868	1.442.540	38.988
25.104.598	38	128.860	6.552.041	25.772	5.104.598	1.421.671	37.412
25.255.225	39	128.860	6.680.901	25.772	5.255.225	1.399.904	35.895
25.406.756	40	128.860	6.809.761	25.772	5.406.756	1.377.233	34.431
25.559.197	41	128.860	6.938.621	25.772	5.559.197	1.353.652	33.016
25.712.552	42	128.860	7.067.482	24.614	5.712.552	1.330.316	31.674
25.866.827	43	128.860	7.196.342	19.329	5.866.827	1.310.186	30.469
26.022.028	44	128.860	7.325.202	19.329	6.022.028	1.283.845	29.178
26.178.161	45	128.860	7.454.063	19.329	6.178.161	1.256.573	27.924
26.335.230	46	128.860	7.582.923	19.329	6.335.230	1.228.364	26.704
26.493.241	47	128.860	7.711.783	19.329	6.493.241	1.199.213	25.515
26.652.200	48	128.860	7.840.643	12.381	6.652.200	1.176.062	24.501

Si el alquiler de esta misma vivienda fuese de 70.000 pesetas, nos compensaría comprar a partir del segundo año, que nuestro coste medio mensual en caso de compra es menor que el coste del alquiler. Siempre que tengamos liquidez para realizar la compra. Si observamos nuestro coste medio al cabo de cuatro años, teniendo en cuenta la plusvalía del piso, como hemos tenido en cuenta en todo el cálculo, nuestro coste medio es de 24.501 pesetas, muy por debajo del alquiler. Como vemos, el precio de nuestra vivienda ejemplo se ha incrementado en 6.652.200 pesetas en esos cuatro años.

En nuestro ejemplo son decisivas las decisiones que hemos tomado en cuanto al tipo de interés del préstamo hipotecario y los incrementos de precio en la vivienda. Pequeñas variaciones en los tipos de interés y o en los precios de los inmuebles variarían radicalmente nuestra hoja de cálculo. Por eso son tan importantes las previsiones en el incremento de precios de la vivienda y la evolución de los tipos de

interés. Unos tipos de interés bajos permitirán el acceso a fuentes de financiación baratas que impulsarán la compra de vivienda y por ende el precio de la misma.

Una reducción, en nuestro ejemplo, del incremento del precio de la vivienda al 0,4% mensual (TAE 4,91%) supondría que la inversión, con el mismo tipo de interés del préstamo hipotecario, no sería rentable comparativamente con el alquiler a 70.000 pesetas hasta pasados cuatro años y medio.

En nuestro cálculo no hemos tenido en cuenta el coste del tiempo empleado en localizar el inmueble objeto de la compraventa. Este coste será variable dependiendo de cómo valore cada uno su tiempo, pero en buena lógica será pequeño comparativamente con los valores que estamos tratando.

El alquiler lo deberemos computar como un gasto, que además en la actual declaración de la renta no desgrava, con lo que es difícil que compense frente a la compra de vivienda, a no ser que sea extremadamente barato, debido a los alquileres que se mantienen desde los años 50 o que la estancia sea realmente corta.

Podemos concluir, que tanto en momentos de estabilidad, como de auge, si se va a destinar al uso propio, el buen momento para comprar dependerá de la capacidad adquisitiva, de que la compra sea la mejor opción frente al alquiler, y de que se elija el inmueble mas idóneo.

Las plusvalías experimentadas en un período no son garantía de su repetición en el futuro, en consecuencia, se debe de cuantificar la situación económica, considerar la alternativa de otros activos (rentabilidad, seguridad, liquidez y plazo), y en cualquier caso, elegir el inmueble mas idóneo.