

¿Comprar o alquilar piso?, algunas claves para despejar la vieja duda

FERNANDO PÉREZ / MADRID / DÍA 19/02/2014 - 08.39H

La falta de crédito y la caída de los precios han revitalizado el mercado de alquiler. Todos los expertos consideran que es una alternativa ideal a corto y medio plazo, pero muchos defienden que la propiedad aún es la mejor opción de futuro



ABC

El debate sobre la idoneidad de la propiedad o el alquiler de vivienda se ha intensificado durante la crisis

Comprar o alquilar un piso. La recurrente cuestión universal carece de una respuesta única. El contexto económico, la situación personal y laboral y **el uso que se vaya a hacer del inmueble en cuestión** hacen que cada caso sea particular, pero el análisis del mercado sí que puede introducir algunas pistas generales en este debate repleto de excepciones. Y, como en la mayor parte de las cuestiones cotidianas, **el dinero es lo primero**. Si consigues encontrar la luz en el pozo seco del crédito y se pone a tiro una oportunidad, la mayor parte de los expertos siguen decantándose por la compra.

«Habría que hacer análisis exhaustivos para ofrecer un dato muy general, depende de diferentes variables, fundamentalmente de la localización del piso y de su precio. En cualquier caso, **si encontramos un buen inmueble en un buen sitio y a un precio competitivo** respecto a esa zona, claramente merece la pena comprar. Se deben aprovechar las oportunidades que brinda el mercado, que las hay», asegura **Manuel Gandarias, director del Gabinete de Estudios de pisos.com**.

Pero no todos son de la misma opinión. «**Yo ahora no me compro un piso ni loco**», sentencia el **analista del sector inmobiliario Borja Mateo**. «Estamos en un superciclo de bajadas de precios. Quizás están descendiendo más lentamente en los últimos meses porque hay tipos de interés muy bajos y mucha gente está llevando su dinero al mercado inmobiliario para invertir, porque los bienes de mayor calidad, la de grado de inversión, están en mínimos de rentabilidad. Pero se va a producir una segunda oleada de bajadas de precios si suben los tipos y se dificulta aún más la financiación. **El que esté comprando ahora se está equivocando**», **razona este analista**.

Sin embargo, Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, director de Proyectos del despacho especializado en temas inmobiliarios **Acuña y Asociados**, cree que el «alquiler solo es preferible entendido como coste de oportunidad. Si no, lo suyo es la compra». Sin embargo, este experto sí destaca **la «enorme potencialidad del mercado de alquiler»**, a pesar de que todavía hay que darle «varias vueltas» legislativas y estructurales para que funcione a pleno rendimiento. «Una parte de la población no va a poder acceder a la compra ni hoy ni mañana, fundamentalmente gente joven, debido a la inestabilidad laboral y el acceso al crédito muy limitado», explica este experto. «Alquilar se está convirtiendo en una fórmula alternativa clara para la compra en el corto y en el medio plazo, muy ligada a la movilidad del inquilino, pero **planteada a largo plazo tiene menos sentido**», **concede también Gandarias**. «No se puede decir que los precios de **los pisos no volverán a subir, porque lo acabarán haciendo**. La tendencia ahora es que sigan bajando de forma moderada, pero en algunas zonas y localizaciones incluso ya han comenzado a remontar», asegura **el director del gabinete de Estudios de pisos.com**

El límite, el octavo año

¿Pero hasta donde llega ese «corto y medio» plazo ideal para el alquiler? Según un reciente estudio de pisos.com tras 7,9 años viviendo de alquiler en una casa con una renta de 593 euros mensuales y 98 metros cuadrados, se superarían los gastos totales de la compra financiada al 80% de esa misma vivienda, **con un precio de venta de 175.616 euros** y una cuota hipotecaria de 717,71 euros.

Estos gastos contemplarían el 10% del precio de la vivienda correspondiente a los pagos de los impuestos, notaría, registro y gestoría, y el 20% que las entidades no financiarían. El estudio también sumaría a esta cantidad la diferencia **entre la cuota hipotecaria y la mensualidad de alquiler** multiplicada por los 30 años de la hipoteca. **Lérida, con 4,5 años**, sería la capital de provincia en la que menos tiempo se pasaría de alquiler antes de que los costes del mismo señalaran hacia la compra como la mejor alternativa. Tras la ciudad catalana se colocan en el ranking **Santa Cruz de Tenerife, con 5,2 años, y Tarragona, con 5,5**. Entre las capitales donde alquilar es mejor que comprar por más tiempo, destacan en las primeras posiciones **Logroño y La Coruña, empatadas a 12,6 años**. Les siguen Donostia-San Sebastián, con 11,5 años, y Ourense, con 10,7. Por su parte, las capitales de **Madrid y Barcelona** marcan un límite de 7,8 años, casi en la media nacional.

Comprar, pero aún no

Comprar compensa, piensan la mayor parte de los expertos. Pero ahora no, no todavía, añaden del mismo modo. El alquiler se consolida como alternativa a la hipoteca mientras el ajuste de los precios se completa, una opción reforzada además por el hecho de que los distintos cambios legislativos hayan reducido las

garantías a los arrendatarios. «**Que el desahucio del inquilino moroso sea ahora bastante más rápido** ha permitido que muchos más propietarios se animen a sacar sus viviendas en alquiler, y también a rebajar su precio», explica Borja Mateo, que cifra la reducción **en torno a un 45% desde los máximos previos a la crisis**.

Pero aún queda mucho camino por recorrer. «El mercado de alquiler siempre ha sido muy pequeño en España respecto a **Estado Unidos, Reino Unido y Alemania**. La gran diferencia es que en estos países todo está muy profesionalizado, hay **empresas de tamaño medio y grande que se dedican a las gestión integral** y hacen que todo funcione de manera más efectiva, y eso acaba beneficiando a todas las partes», **explica Rodríguez de Acuña**. «El mercado en España está muy atomizado, no hay contratos homogéneos. Uno de los grandes retos del capital extranjero y nacional que ha entrado en los últimos meses en el sector es profesionalizar el mercado, estandarizarlo. **El pequeño inversor no tendría que desaparecer**, pero no debería representar la mayor parte del mercado, como pasa ahora», añade el **director de Proyectos de Acuña y Asociados**.

«Muchos aún siguen pensando que **alquilar es tirar el dinero**, pero también lo es hacer frente a los gastos de transacción por la compra de un piso. O pagar los intereses del 80% de tu hipoteca. Igual tenía razón de ser con un proceso de bajada de tipos como el que hemos vivido, pero ahora el recorrido parece que será justo el contrario», explica **Borja Mateo** para reivindicar la opción del alquiler. «Y vamos a ver cómo acaba la reforma fiscal, porque se ha oído que el Gobierno quiere subir la fiscalidad a la compra de vivienda, con lo cual aún sería mucho mejor el alquiler», añade.

La tercera vía: adquirir para alquilar

Manuel Gandarías concede que el alquiler, **especialmente con opción a compra**, «comienza a tener una base sólida, aproximándose a la de los países europeos de nuestro entorno», y apunta a un modelo mixto, una tercera vía, en el debate. «Para quien tenga la posibilidad de comprar, una buena opción es adquirir una vivienda a un precio ajustado y después alquilarla para afrontar el pago del alquiler de otra vivienda. Encajaría con nuestra cultura de compra, de propiedad, y al mismo tiempo nos permitiría fomentar la movilidad laboral, el mercado de trabajo se nos abriría un poco más», **explica el director del Servicio de Estudios de pisos.com**.

«Es verdad que el modelo español es un poco absurdo, cuando analizas el censo del INE de movilidad de la población compruebas que las provincias con unas tasas de desempleo más brutales son aquellas en las que la mayor parte de la población no sale de su municipio. A lo mejor es porque te has atado a una vivienda...», concede **Rodríguez de Acuña**, quien, además de perseverar en los cambios legislativos que protejan al arrendador, abre otras vías para dinamizar el mercado de alquiler, como **generalizar los pagos semanales**, una opción recurrente en los países suramericanos.