









IBEX 35 ▼ -1,73% | DOW JONES ▼ -0,03% | NASDAQ 100 ▲ 0,08% | EUROSTOXX50 ▼ -0,75%

**invertia** Inmobiliario | Contactar | Foros | Cartera | Acciones Empresa  IR

MIS FINANZAS FOROS MERCADOS EMPRESAS FREEQUENCE

Iniciar Sesión    Regístrate    [Terra ID ]



**¡Puedes ganar este súper Bote!**  
275.925,79€

**¡Haz una partida de prueba!**

**MIS FINANZAS**

- Depósitos **n!**
- Hipotecas **n!**
- Cuentas **n!**
- Préstamos **n!**
- Fondos
- Planes de Pensiones
- Oferta Inmobiliaria
- Oferta de empleo
- Vivienda
- Fiscal

**MERCADOS**

- Bolsa
- Renta fija
- ETF's
- Warrants
- Divisas y Materias Primas
- Tiempo Real
- Cartera

**EMPRESAS**

- Resultados
- Recomendaciones
- Hechos CNMV
- Dividendos
- OPV's
- Capital Riesgo
- Análisis Premium

**INFORMACIÓN**

- Noticias
- Economía
- Al Minuto
- Agenda
- Especiales

**FOROS**

- Carpetas
- Destacados
- Mis Foros
- Los + Foreros

**SERVICIOS**

- Móviles
- Mensajería
- Juego
- Chat
- Viajes

PUBLICIDAD

**FREEQUENCE**  
 OPERA EN BOLSA EN CONDICIONES EXCELENTES



Empresa
  Titulares
  Fuente

[Economía](#) | [Empresas](#) | [Fiscalidad](#) | [Mercados](#) | [Mis Finanzas](#)

Vivienda  
**¿Qué métodos usar para saber si las viviendas están caras o baratas?**

Fecha: **11/11/2009** Fuente: **Invertia** 





[✉ Estefanía Fonseca](#)  
[Invertia.com](#)

Encontrar la fórmula secreta que permita establecer **si el precio de la vivienda es caro o barato** es uno de los interrogantes que más se repite entre economistas, analistas y ciudadanos de a pie. A la espera de una técnica infalible que despeje esta eterna disyuntiva, los expertos se sirven del **alquiler como uno de los referentes claves para resolver dudas**, ya sea a través del **PER o la relación alquiler-cuota hipoteca. Aunque también destacan el esfuerzo financiero que dedican los hogares a la vivienda, el coste de su uso o los ingresos.** Otro indicador más técnico es el *loan to value*.

En la pugna por conocer cuál es la receta mágica que permita comprobar si el precio de un piso es "adecuado o justo", entendiéndose como razonable, el alquiler se alza como la referencia más recurrente. Un ejemplo es comparar el importe de la vivienda con el precio que se paga por el alquiler de la misma, también conocido como PER. Este indicador (en inglés, price earnings ratio), de origen bursátil, es un ratio que indica el número de veces que el precio supera al beneficio. Al trasladarlo al *ladrillo* se deduce que a mayor PER, más cara será la vivienda en propiedad en relación con su alquiler, y viceversa.

Si tomamos como referencia una casa con un precio de 240.000 euros y su alquiler supone 9.600 euros anuales, su PER es de 25. Esto se traduce en que se tardarían 25 años en recuperar dicha inversión a través del alquiler. A finales de 2007, en plena ebullición del *boom* inmobiliario el **PER medio de la vivienda en España era de 33, frente a un PER histórico de 19**, según datos del Instituto Juan de Mariana. El estallido de la crisis económica provocó la debacle del sector y el hundimiento de los precios de los inmuebles por lo que este indicador **ha bajado hasta 27**.

Sin embargo, no todos los expertos son partidarios de tomar esta referencia. Desde Ahorro Corporación destacan que el PER ofrece una perspectiva a largo plazo de este tipo de inversión. "El mercado patrimonial es muy lento y tiene un período de maduración de siete años por lo que no se mueve al mismo ritmo que el mercado financiero", destacan.

Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE), explica que este índice no es fiable porque obvia una realidad muy importante dentro del sector y es que, una parte de la rentabilidad inmobiliaria se produce vía revalorización de los pisos en términos real y nominal.

Otra de las técnicas desarrolladas dentro del negocio, especialmente para valorar el mercado de oficinas, es la denominada **capitalización de rentas**. Se trata de establecer una inversión a largo plazo mediante la adquisición de un inmueble. Si una vivienda cuenta con 100 metros cuadrados y su precio de alquiler se sitúa en 900 euros habría que dividir el alquiler por su superficie útil y multiplicarlo por doce meses. A este resultado, se le aplica un porcentaje de rentabilidad para obtener el precio del metro cuadrado.

"El precio de un activo inmobiliario debe ser 20 veces el precio de alquiler para obtener una rentabilidad del 5%", reconoce Alberto Espelosín, el gestor de Ibercaja Sector Inmobiliario, un fondo de renta variable de los sectores constructor e inmobiliario. Una medida que toma como prima de referencia el bono español a 10 años.

A mediados de 2005, la rentabilidad media por alquiler de vivienda se situaba en el 2,5%,



vendiendo por debajo de esta estimación”, expresa Óscar Martínez, presidente de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI). A su vez, Martínez recalca que las referencias catastrales están por encima de la realidad, ya que la última actualización de las mismas fue hace tres años. El Impuesto sobre Bienes e Inmuebles (IBI) se paga aplicando un porcentaje sobre el valor catastral de dichos inmuebles.

Mucho más alejados de la realidad del ciudadano de a pie se encuentran conceptos como en *loan to value*. Este indicador relaciona la deuda y el valor de la tasación del inmueble que no debe sobrepasar el 80%, indica un analista del sector. En el caso de nuevas promociones, este cálculo se establece por **descuentos de flujos de caja**, es decir, a los ingresos que se esperan de la promoción se le restan los gastos operativos para poder desarrollarla y los gastos de la deuda. “Esta medida puede verse distorsionada al entrar al mercado, dadas las actuales condiciones que rodean al sector”.

---

#### Anuncios Google

##### **Hacer dinero rápido**

480% de rentabilidad, sólo en Forex Gane a partir de hoy  
[www.XForex.com](http://www.XForex.com)

##### **Invertir en Planta Solar**

Inversion Mínima: 20.000€. Rentabilidad Anual 10%  
[www.energiasolar1.com/fotovoltaica](http://www.energiasolar1.com/fotovoltaica)

##### **Nueva Cuenta Bolsa**

Invierte en más de 15 mercados Desde 4,95€ por operación.  
[www.selfbank.es](http://www.selfbank.es)

##### **En qué Acciones Invertir:**

¿Quiere Saber qué Valores de Bolsa Española recomendamos Comprar?  
[Ahorro.com](http://Ahorro.com)

---

#### Últimas noticias

10:21	<a href="#">Asalariados, pensionistas y autónomos cobran en enero 35 euros menos por la subida fiscal</a>	Invertia
10:09	<a href="#">España emitió en enero deuda pública por 17.900 millones (577 millones diarios) y se encamina a nuevo récord</a>	Invertia
09:34	<a href="#">BBVA agrava las caídas del Ibex, que se desploma más del 2%</a>	Invertia
08:59	<a href="#">Roubini cree que España supone una amenaza para la UE</a>	Invertia
08:33	<a href="#">Felipe González asegura que la crisis actual incuba ya la siguiente</a>	Reuters

[ver más...](#)

-  [del.icio.us](http://del.icio.us)
-  [Menéame](http://Menéame)
-  [digg](http://digg)
-  [Technorati](http://Technorati)

**Mis Finanzas:** Seguros · Planes Pensiones · Fondos · Warrants · Tarjetas · Terra Virtual · Depósitos  
 Préstamos · Hipotecas · Brokers · Fiscal **Foros:** Carpetas · Destacados · Mis Foros

**Mercados:** Al minuto · Noticias · Bolsa · Renta Fija · Divisas · Economía **Empresas:** OPV's · Hechos CNMV  
 Análisis **Servicios:** Móviles · Mensajería · Juego · Cartera · Chat

**Internacional:** Argentina · Brasil · Chile · Colombia · Costa Rica · EEUU · El Salvador · España · Guatemala · Honduras · México · Nicaragua · Panamá · Perú · República Dominicana · Venezuela

---

© Copyright 2009, Telefónica de España, S.A.U. · [Anúnciate](#) · [Aviso Legal](#) · [Política de Privacidad](#) · [Ayuda](#)