

A DEBATE

¿Es rentable comprar para alquilar?

La aparición de una empresa que se dedica a alquilar pisos particulares durante pocos días para convertirlos en escenarios de películas o de anuncios publicitarios abre una nueva vía a la rentabilidad de la vivienda. Un gran número de clientes de esta compañía (Discovery 2) ha

decidido renunciar al alquiler de una segunda vivienda para dedicarla exclusivamente a este nuevo negocio que está surgiendo en España con mucha fuerza. Las sustanciosas cantidades de dinero que se pueden llegar a ganar y el corto espacio de tiempo de uso del piso

convierte a ésta en una opción mucho más atractiva que la de alquilar por meses una vivienda a un desconocido. Los expertos, por este motivo, comentan para ABC Inmobiliario los pros y los contras del mercado de arrendamiento en nuestro país.

LA RENTABILIDAD DE LA BOLSA Y LA DE LA VIVIENDA

FERNANDO RODRÍGUEZ DE ACUÑA
 Presidente de RR de Acuña y Asociados

Cuando hablamos de vivienda en alquiler debemos de compararla con otros activos para poder determinar si éste es igual o mejor a tal respecto que otro activo de inversión como la Bolsa, ya que los depósitos o deuda pública tienen rentabilidades muy bajas, y, a su vez, están sujetos al quebranto monetario.

Si comparamos la inversión de una vivienda con la Bolsa, observamos que durante los 30 últimos años, cogiendo cualquier tramo de ese periodo, que sea igual o superior a diez años, que la rentabilidad de una inversión en un vivienda es superior a la Bolsa. En algunos casos ha salido que la rentabilidad inmobiliaria es igual o similar a la de la Bolsa. ¿Qué más ventajas puede tener la inversión en una vivienda? Que durante cualquier periodo del ciclo su precio, en términos nominales, nunca baja, en tanto en cuanto que la Bolsa, sí.

Frente a estas ventajas que tiene la inversión de una vivienda, ¿qué desventajas tiene la inversión en vivienda? Que tiene una liquidez mucho más baja que la de la Bolsa, puesto que no se puede vender o no se consigue el comprador en el momento que se desea; entiendo que está sujeta al vandalismo del inquilino en su caso; y que en el caso de impago por parte del inquilino el desahucio es lento. Esto nos lleva a que normalmente, o para evitar estos problemas de liquidez y de destrozos, una cartera de inversión inmobiliaria debe ser amplia a efectos de evitar o diluir estos riesgos de desastre y malos pagadores entre un grupo amplio de viviendas. Éste es el planteamiento que tienen los fondos de inversión o las inmobiliarias que se dedican al arrendamiento. Frente a esto nos podemos formular: ¿por qué si es un buen negocio hay pocas viviendas en alquiler? Porque realmente hay pocas inmobiliarias en España que se dediquen a la inversión y porque los particulares temen los riesgos de los que hemos hablado, destrozos y falta de pago.

También nos podríamos preguntar por qué se demanda poca vivienda en alquiler. En principio, porque los alquileres son elevados al haber una pequeña oferta, citada anteriormente, y por el riesgo de destrozos. Frente a esta situación de alquileres elevados y con bajos tipos de interés es más rentable para el usuario comprar una vivienda en propiedad y no alquilarla.

Hay que darse cuenta de que los alquileres suben según el IPC y cada cuatro años se renuevan en función del precio de la vivienda del mercado. Nosotros, si esto lo comparamos con las plusvalías de los diez últimos años, sería un cien por cien lo que habrían subido los alquileres.

Otra cuestión que nos surge considerando que la inversión de una vivienda en alquiler puede ser una buena inversión, nos preguntamos cuándo debemos de comprar y cuándo debemos de vender. Realmente la compra de una vivienda se debe de efectuar en el momento que empiezan a subir los precios y este momento se solapa con el punto en donde la Bolsa empieza a cabecear.



LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

MIGUEL ANGEL MUÑOZ FLORES
 Presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas

Transcurridos ocho años de la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, habría que preguntarse cuáles es la situación actual del mercado de alquiler de vivienda en España y, particularmente, en Madrid. Recordemos que la exposición de motivos de esta Ley señalaba que la finalidad última que perseguía la reforma era la de «coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda». Evidentemente, no se ha conseguido la intención deseada, por muy distintas razones.

Los limitados efectos de la «nueva» LAU se siguen aún hoy notando. Por ejemplo, en estas fechas, de acuerdo con las normas transitorias de esta Ley, se extinguen aquellos arrendamientos antiguos cuyos inquilinos, cuando se les comunicó la actualización de la renta, notificaron su deseo de que ésta no se realizara. Sobre la eficacia de las medidas fiscales adoptadas últimamente, como la deducción de hasta un 50% de los rendimientos obtenidos por la renta que genera el inmueble alquilado, hay que ser prudentes y esperar.

No obstante, parecen bastante limitadas e insuficientes, y dejan de lado la que tal vez sea la causa principal de esta situación: el modelo de residencia tan arraigado en la conciencia de los españoles, que prima la propiedad sobre el alquiler. Es curioso ver como al fortalecimiento de esta idea no es ajeno el propio Gobierno, que incluso en la reforma del IRPF se centra exclusivamente en aumentar la ventaja del propietario que desea arrendar (con medidas plausibles desde luego), pero olvidando completamente al inquilino demandante de vivienda.

De todos es conocido que sólo el 13% de las viviendas existentes en España se dedican a alquiler, mientras que en otros países de nuestro entorno este porcentaje es abrumadoramente superior. Asimismo, un 16% de las viviendas se encuentran desocupadas o bien son segunda residencia. Analizando los datos, resulta curioso observar que tan sólo hace 40 años el parque de viviendas de alquiler era de al menos el 50%. ¿Qué ha ocurrido desde entonces?

Como dato general, España es uno de los países en los que, a partir de los años 50, una mayor proporción de patrimonio inmobiliario se ha destruido (sólo en Madrid, el 40% de los edificios). Igualmente, a lo largo de estos años el número de viviendas con protección pública ha ido disminuyendo progresivamente (en los últimos tres años, tan sólo ha habido 6.000 calificaciones definitivas en toda la CAM). Todas aquellas medidas dirigidas a disminuir el precio del suelo serían bienvenidas, en la medida en que si desaparece o se hace menos atractivo el potente factor de especulación existente en el mercado inmobiliario, se abriría el parque de viviendas existentes al régimen de alquiler. Por último, si la Administración quiere potenciar el régimen de alquiler, tiene una importante cuestión por resolver que pesa muchísimo en el arrendador: la agobiante lentitud de los procesos judiciales en materia arrendataria.

