

# Dónde invertir 150.000 euros en ladrillo

La compra de una vivienda para alquilar puede llegar a dar un beneficio anual del 11% si se tiene en cuenta la renta y la revalorización del inmueble

POR INMACULADA DE LA VEGA

**E**l idilio entre el sector inmobiliario español y los grandes inversores es un hecho. La pregunta es si puede un pequeño inversor que ha conseguido ahorrar hasta 150.000 euros —la hipoteca media contratada es de 144.346 euros, según el Consejo del Notariado con los últimos datos del mes de diciembre— sumarse a la estela de buenas rentabilidades que ofrece el mercado. Porque, cuando el valor de las acciones y los fondos de inversión no deja de mermar y la banca ofrece por un depósito a plazo un 0,10% de interés, es el turno del ladrillo. El ahorrador puede comprar un producto financiero, como acciones de sociedades cotizadas inmobiliarias (socimi), una opción minoritaria que va ganando simpatizantes. O puede hacer lo que la mayoría: adquirir un inmueble para alquilar.

Si se opta por invertir directamente en la compra para arrendar, la vivienda no es la única opción, aunque aporta más rentabilidad que las plazas de aparcamiento y tiene una mejor expectativa de subida de precios, según el director del máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona (UB), Gonzalo Bernardos. La ventaja es que con el presupuesto de partida, 150.000 euros, se puede optar por varios activos en muy buenos emplazamientos.

En cuanto a los locales, “requieren asesoramiento porque las actividades económicas están sujetas a controles municipales”, advierte Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores Inmobiliarios. Aunque el Banco de España detecta en las propiedades comerciales mayor revalorización que en la vivienda, no son baratas: un local muy bien posicionado supera los 150.000 euros. Y comprar a precios más bajos supone hacer frente a mayores riesgos de desocupación.

La vía tradicional y habitual es la de comprar vivienda para alquilar, como hacen cerca de

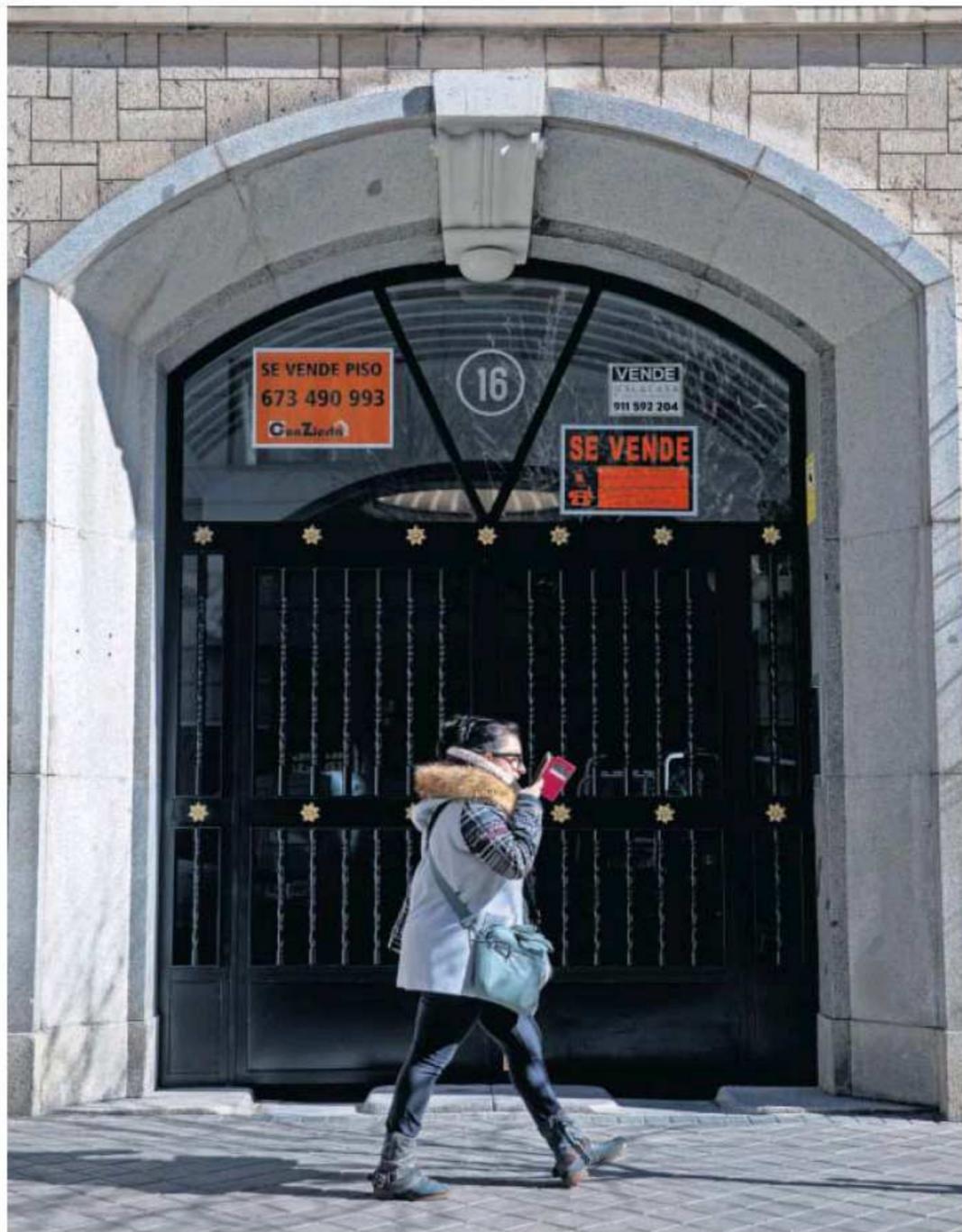
cuatro millones de pequeños ahorradores. En este caso, “se debe hacer un estudio del precio del alquiler en la zona y confrontar la rentabilidad esperada con el coste del activo”, aconseja el consejero delegado de Foro. No es mal apoyo contratar un seguro de impago para evitar posibles contratiempos con la renta mensual.

En cuanto a la ganancia, depende del emplazamiento del inmueble. El Banco de España cifra la rentabilidad bruta en un 4%. Y ofrece un segundo dato: si se suma a las rentas que se cobran la revalorización de la propia vivienda, la rentabilidad sube al 11%. Una de cal y otra de arena. La de arena es que, según un estudio de una de las mayores gestoras de casas en alquiler, la vivienda es el activo inmobiliario con mayor diferencia entre la rentabilidad bruta y la neta, dado que no se repercuten al inquilino gastos como los de comunidad, IBI o tasas municipales, entre otros. Estos conceptos rebajan el beneficio a un 2% o 2,5%. Esta es la cifra que debe tener en cuenta el ahorrador porque, según la gestora, lo que busca son rentas a largo plazo más que la plusvalía a obtener por la venta.

## Valencia y Sevilla

Otras fuentes manejan cantidades más elevadas. Según urbanData Analytics (uDA), la rentabilidad bruta superó el 8% en 2018. El dato varía según la provincia. La de Valencia puede reportar un 11% de rentabilidad, o un 9% en el caso de la de Sevilla.

¿Dónde comprar? Corral considera que en la localidad en la que se reside, tanto por el mayor conocimiento de la zona como para facilitar la gestión directa, mejorando así la rentabilidad al no tener que pagar a un tercero. Bernardos abre el abanico y aconseja una vivienda en los alrededores de Barcelona o de Madrid, en una buena localidad de playa, o casi en cualquier capital media española de entre 150.000 y 800.000 habitantes, apoyándose para la gestión en algún agente



Una joven pasa por delante de un inmueble con casas en venta en Madrid. VÍCTOR SAINZ

## Otra opción para el pequeño ahorrador es invertir en acciones de socimis

## Lo más recomendado es comprar en la localidad donde se reside por el conocimiento de la zona

local y en los seguros de impago.

“La compra para alquilar es una muy buena inversión que se utiliza como refugio, sobre todo en las mejores zonas, buscando una rentabilidad más estable. Ahora bien, como los alquileres, han subido comparativamente menos en estas áreas y los precios de compra se han tensado tanto al alza, es más rentable un piso de 150.000 euros con un alquiler de 500 euros —que se puede encontrar en distritos o municipios periféricos de Madrid— que una vivienda de gama alta; producto que solo demanda el 20%”, según Carolina Roca, directora general de Grupo Inmobiliario Roca y vicepresidenta de la patronal madrileña Asprima.

Como a mayor rentabilidad mayor riesgo, es importante tener en cuenta que las áreas con precios más bajos son más vulnerables en tiempos de crisis. Y, hablando de crisis, todos descartan la amenaza de recesión en España.

La gran desventaja de invertir directamente en el inmueble es la falta de liquidez. Mikel Echarren, consejero delegado de la consultora Colliers International Spain, no lo duda: “Tras la experiencia de la crisis, valoro mucho poder recuperar el dinero si lo

necesito, así que recomendaría repartir los 150.000 euros entre dos o tres socimi. Preferentemente, la mitad en Merlin y la otra, en Inmobiliaria Colonial, por tamaño, calidad de activos y gestión. Cotizan lo suficiente como para poder vender al día siguiente la acción”.

Merlin y Colonial han anunciado rentabilidades anuales por dividendo de un 4,5% y 2,5%, respectivamente, aunque “en esta última creo que aumentará y se equiparará al resto de las socimi, caracterizadas por sus elevados dividendos. Ambas mantuvieron el tipo con los valores del Ibex cayendo un 20% el año pasado”, indica Pablo Fernández Mosteyrín, analista especializado en el sector inmobiliario de Renta4 Banco. Y, si es importante la liquidez, no lo es menos la diversificación. Este analista comenta que: “Como no solo hay que pensar en lo que se puede ganar, sino en lo que se puede perder, no es recomendable para un inversor conservador destinar toda la cartera a un sector o activo”. Propone invertir solo un 20% en renta variable y “esos 30.000 euros, repartirlos en tramos del 10% y sumar unos diez valores, con entre 3.000 y 5.000 euros invertidos en cada uno”.