



# Comprar, reformar y alquilar

El negocio inmobiliario para el pequeño inversor en 2015 se basará en estos tres verbos. Si se cuenta con un dinero ahorrado, los ajustados precios de venta y el empuje del arrendamiento harán el resto

POR ALICIA ARAGÓN

La oferta de vivienda se ha nutrido durante estos años de buenas oportunidades. Aunque los fondos han realizado operaciones de gran volumen, lo cierto es que el pequeño y mediano inversor también tiene mucho donde elegir. Comprar un inmueble residencial con el objetivo de darle un «lavado de cara» y volcarlo entonces al mercado del alquiler es la moda. Los más conservadores ven en esta aparentemente sencilla operación una excelente salida a sus ahorros, dado que de esta forma no se exponen al riesgo de la Bolsa y tampoco tienen su dinero preso en un depósito que apenas genera ganancias.

Por otro lado, la puesta en valor de estas propiedades bien situadas no supone un alto desembolso, dado que el sector de las reformas es muy competitivo. Asimismo,

**AHORRO**  
«Es lo que ha hecho que el mercado siguiera vivo durante la crisis»  
(José Luis Ruiz Bartolomé)

«solo se adecentan un poco para hacerlas atractivas y alquilarlas rápido», comenta Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Para el experto José Luis Ruiz Bartolomé, esta línea de inversión no es nueva: «Es lo que ha hecho que el mercado siguiera vivo durante la crisis», indica. No obstante, es ahora cuando irrumpe con más fuerza en el mercado inmobiliario, porque «los precios están en mínimos», en opinión de Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores.

## Para los más conservadores

La incertidumbre de las cotizaciones del Mercado Continuo y los bajos rendimientos de los depósitos hacen que los pequeños y medianos ahorradores miren de nuevo al ladrillo. Este producto inmobiliario es perfecto para «gente que no confía en las inversiones financieras y piensa que aquí es donde su dinero va a estar mejor», declara Ruiz. La horquilla de precios de compra es amplia, pero Duque asegura que «abunda el comprador con hasta 100.000 euros que piensa en obtener un alquiler mensual de unos 500 euros». Aunque los más tradicionales han acogido la ocasión de buen grado, no es incompatible con otras opciones. Para Corral, «en cualquier cartera debería primar la diversificación, combinando la liquidez inmediata con la rentabilidad».

## ¿Sabías que...

El «factor zona» es muy importante en este sentido, ya que, según la empresa especializada Foro Consultores: «En una zona céntrica, la rentabilidad ronda el 4%, mientras que en una no céntrica puede alcanzar el 6%-7%».

El ahorro generado durante los años más difíciles para la economía española ha ido aflorando de nuevo al sector, y su manifestación más clara ha sido el impulso que ha recibido la compra de viviendas al contado. Los pisos para actualizar constituyen una parte muy importante de estas operaciones porque, «al necesitar reforma, se consiguen mejores precios en la negociación con el propietario», argumenta Duque. Sin embargo, también es un activo susceptible de hipoteca, pero no es lo más recomendable. Desde Foro Consultores recomiendan «tener un plan de contingencia para no tener problemas con el pago del préstamo», a lo que habría que añadir un posible inquilino moroso.

### Inquilinos al alza

La fórmula del alquiler ha servido de refugio para aquellos que necesitaban un techo mientras duraba la tormenta. De este modo, el perfil del inquilino se nutrió de propietarios en potencia que dejaron de lado su interés de compra. Ahora que el mercado va estabilizándose, lo lógico sería que estos arrendatarios retomaran de nuevo su postura, lo que reduciría las expectativas de los que compran para re-

## Precios y zonas: a tener en cuenta

La especulación provocó alzas en los precios nunca vistos en los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria. Pero el negocio, de succulentas plusvalías generadas con las ventas exprés está desterrado del panorama inmobiliario a día de hoy. La proliferación de la compra de viviendas para reformar con vistas al alquiler no provocará un aumento exponencial de los precios de venta, pero es posible que este mayor flujo de dinero acabe por «tensar los precios en algunas zonas», vaticina Luis Corral. Al margen de ciertos repuntes aislados, los especialistas consultados no esperan que la situación se desborde de nuevo, dada la postura prudente que mantiene la banca.

En cuanto a las zonas más indicadas, la almendra central de Madrid es una inversión segura. En los distritos céntricos, el riesgo de desocupación es menor, por eso hay que fijarse en barrios con más demanda que oferta. Más allá de las elecciones clásicas de la M-30 hacia dentro, como Chamberí o Salamanca, hay puntos de atención en la periferia con gran proyección. «Vallecas es una zona populosa, y si se tienen en cuenta los precios de alquiler, resulta un barrio muy interesante», comenta Ruiz. Aún más lejos de la arteria por excelencia de la capital, también hay localizaciones rentables. «No debemos dar de lado la corona metropolitana, pero siempre en el centro de los grandes municipios», indican desde Foro. Al norte, San Sebastián de los Reyes y Alcobendas son ciudades que despuntan.

formar y arrendar. Pero este movimiento inverso no es tan claro. Ruiz explica que «la gente ha cambiado el chip y considera el alquiler como una vida elegida, no forzada». Además, si bien la flexibilidad crediticia es mayor actualmente, «las hipotecas para personas con ingresos bajos van a ser difíciles de conseguir», estima, lo que hará que las entidades se centren en clientes solventes y con una firme capacidad de pago.

Otra opinión diferente es la que exponen desde Alfa Inmobiliaria: «La demanda de compra va a volver a crecer porque la gente de 30-35 años se preguntará dónde va a vivir cuando se jubile», valoran. También en Foro Consultores son partidarios de esta recuperación de la cultura de la propiedad, algo que se consolidará a medida que el

importe de la cuota hipotecaria y el de la renta de alquiler se igualen. Los matices están servidos, dado que el inmobiliario es un sector muy local. Aunque el ladrillo vaya recuperando su connotación de plan de pensiones, lo cierto es que siempre habrá localizaciones donde los inquilinos sean la tendencia mayoritaria.

### Un análisis pormenorizado

Para entrar con buen pie en este negocio, el estudio previo es fundamental. Es imprescindible comparar el precio de venta de una zona con las mensualidades que piden por los inmuebles situados en la misma. «En una zona céntrica, la rentabilidad ronda el 4%, mientras que en una no céntrica puede alcanzar el 6%-7%», revela el consejero delegado de Foro Consultores. Y es que la operación no está exenta de riesgo. Comprar en barrios consolidados proporciona unos ingresos mensuales constantes, pero el precio que se pagará por la vivienda será más alto que si se pone la mirada en un distrito menos concurrido. Será en estas ubicaciones donde los chollos serán más llamativos y la rentabilidad mayor, pero el peligro de no hallar inquilino o de que este sea mal pagador son obstáculos relevantes.

Para ir sobre seguro, al margen de buscar propiedades en lugares con una fuerte presión demográfica, hay que desentrañar los secretos del edificio comunicándose con la comunidad de propietarios. De lo que se trata es de evitar las temidas derramas, que elevarían los gastos de mantenimiento y podrían inclinar la balanza hacia las pérdidas.

Otros extras que hay que evaluar son las cuantías anuales del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y la tasa de residuos urbanos. Es necesario ponerse en manos profesionales, tener la información necesaria, para dar la espalda a los inmuebles donde hay gato encerrado.

**NUEVOS TIEMPOS**  
«Abunda el comprador con hasta 100.000 euros que piensa en obtener un alquiler mensual de unos 500»  
(Jesús Duque, Alfa Inmobiliaria)