

TEMAS DE DEBATE

¿Comprar o alquilar?

Mientras el debate sobre la posibilidad o no de la dación en pago de la vivienda por la hipoteca está más abierto que nunca, el ciudadano que busca piso se hace la eterna pregunta: ¿comprar o alquilar? La decisión no debe tomarse sólo a partir de criterios económicos, aunque a nadie se le oculta que este es el condicionante principal en el momento de decidirse

ANÁLISIS **Jaime Sabal**

No es cuestión sólo de dinero

Casi todo el mundo piensa que alquilar una vivienda equivale a tirar el dinero. Al alquilar pagamos mes a mes y al final no tenemos nada. Al comprar, lo que pagamos por la hipoteca nos va convirtiendo en propietarios. Pues bien, si lo examinamos desde un punto de vista financiero la cosa no es tan simple. Imaginemos que compramos un piso con nuestro propio dinero, digamos que por 500.000 euros. Esto conlleva costes y beneficios. Los costes más obvios son los gastos de seguro y mantenimiento y los impuestos a la propiedad. El beneficio más inmediato es el ahorro del alquiler. Si los gastos e impuestos ascienden a 5.000 euros anuales y sabemos que una propiedad similar pudiese ser alquilada por 15.000 euros anuales, comprar representará un ahorro neto de 10.000 euros anuales. Pero hay otros beneficios y costes. Por una parte, al comprar nos beneficiaríamos de una eventual revalorización del inmueble. Por la otra, también incurrimos en el *coste de oportunidad* del dinero invertido, coste que por cierto solemos ignorar. Aclaremos este punto.

Al inmovilizar 500.000 euros estamos dejando de percibir la renta que hubiese producido ese dinero. Por ejemplo: de no haber adquirido la propiedad, podríamos haber invertido esta suma en bonos que rindiesen digamos un 6% anual. Un 6% de 500.000 supondría una renta que dejaríamos de percibir (o un coste de oportunidad) de 30.000 euros anuales. Comprar será mas conveniente que alquilar siempre que el ahorro neto de comprar menos lo que dejamos de percibir por el dinero invertido en la vivienda se vea compensado con creces por la revalorización de la propiedad a lo largo del tiempo.

En nuestro ejemplo, comprar implica un ahorro neto de 10.000 euros anuales pero también el coste de oportunidad de la renta que dejamos de percibir de 30.000 euros anuales. De manera que comprar en lugar de alquilar tendría un coste neto de 20.000 euros euros anuales (30.000 menos 10.000). Convendrá comprar solamente si pensamos que el inmueble se revalorizará al menos a razón de 20.000 euros anuales (un 4% anual).

¿Pero qué sucede si no compramos con nuestro dinero sino que pedimos un préstamo hipotecario? Supongamos que ponemos 100.000 euros de nuestros ahorros y conseguimos un crédito por

Aparte de los aspectos puramente económicos, hay factores no cuantificables que pueden inclinarnos a comprar o a alquilar

100.000. Si el coste de la hipoteca es también del 6% anual los intereses serían de 24.000 euros anuales (6% de 400.000), y la renta que dejaríamos de percibir por nuestros ahorros sería ahora de 6.000 euros anuales (6% de 100.000) para un total de 30.000 euros. Exactamente igual a la renta que dejaríamos de percibir de haber comprado con fondos propios.

Compremos o alquilemos, siempre tendremos que *tirar* el coste de usar el capital invertido en el inmueble. Al comprar dejamos de recibir la renta de los ahorros invertidos en la propiedad, o debemos pagar intereses al banco que nos preste el di-



JOSEP PULIDO

nero. Y el alquiler no es sino la renta que legítimamente debe percibir el propietario por su inversión en el inmueble que estamos ocupando.

Si queremos ser más precisos habría que ajustar el cálculo para tener en cuenta otros factores como por ejemplo los costes de adquisición del inmueble (nada despreciables por cierto), los beneficios fiscales asociados al crédito hipotecario, y los incentivos que pudiese poner en práctica el Gobierno para fomentar el alquiler.

Pero hay un punto que merece aclaración. Las cuotas de la hipoteca no solamente contienen los intereses que pagamos al banco sino que son un poco más elevadas ya que incluyen una porción para la devolución del capital originalmente pedido en préstamo. Al pagar mes a mes las cuotas, no sólo pagamos intereses sino que devolvemos gradualmente el capital prestado y nos vamos convirtiendo poco a poco en propietarios del inmueble.

Aparte de los aspectos puramente económicos hay factores no cuantificables que pueden inclinar la decisión final hacia la compra o el alquiler.

A favor de la compra están los beneficios intangibles de una mayor sensación de estabilidad al no correr el riesgo de tener que desocupar el inmueble, la posibilidad de adaptar la propiedad a nuestras necesidades y la obligación de ir pagando mensualmente la hipoteca, lo que nos permitirá poseer la vivienda en el largo plazo.

El alquiler se ve favorecido cuando: a) Se desea tener la flexibilidad de poder cambiar de vivienda sin más complicaciones, por ejemplo si queremos estar abiertos a la posibilidad de mudarnos a otro sitio; b) No se quiere invertir demasiado dinero en un solo activo cuyo valor está sujeto a riesgo; c) Se tiene la creencia de que los precios de la vivienda aún están muy altos y se desea esperar a que los precios bajen para comprar; o d) Simplemente no contamos con el dinero para la entrada o la solvencia suficiente para obtener una hipoteca.●

LA CLAVE **Vanesa Valiño**

Nueva cultura de la vivienda

El crecimiento económico del Estado español se ha caracterizado por la promoción indiscriminada de viviendas en régimen de propiedad privada. Esto ha sido así tanto en el caso de las viviendas públicas como de libres. Esta apuesta por la propiedad constituye, sin embargo, una anomalía con el resto de países europeos. Mientras la media de viviendas de alquiler en la UE es de un 15%, en España es de un 10%. Y cuando en el resto de Europa se habla de vivienda social se hace referencia, fundamentalmente, a la existencia de pisos de alquiler a precios inferiores a los del mercado.

El impulso de la vivienda en propiedad data de los años cincuenta, bajo la dictadura

La falta de vivienda social agrava la crisis de las miles de familias que no pueden afrontar sus hipotecas

franquista. Y ha continuado, en mayor o menor grado, hasta hoy. Las desgravaciones fiscales a la compra y el fomento del sobreendeudamiento han sido la expresión más acabada de esta política. Y la causa de la crítica situación actual. Pese a que los precios de los pisos no dejaban de subir, y aunque el valor real de los salarios bajaba, acceder a una vivienda en propiedad resultaba más fácil que alquilar un piso. Como resultado, el endeudamiento familiar creció de un 45% en 1995 a un 143% en 2008.

Con el estallido de la crisis, miles de familias se han visto incapaces de afrontar sus hipotecas. Y lo más grave, han descubierto que ni vendiendo el piso ni entregándolo al banco van a poder satisfacer el crédito hipotecario. La situación no sería tan grave si existiesen viviendas de alquiler social para alojar a las personas afectadas. Pero no es el caso. En la UE de los 15, las viviendas sociales en alquiler representan entre un 25 y 35% del total del parque habitacional. En España este porcentaje no llega al 2%.

La falta de respuestas institucionales a esta situación ha llevado a diversas organizaciones sociales y sindicales a impulsar una iniciativa legislativa popular, con un doble objetivo. Por un lado, lograr que la entrega de la vivienda al banco sirva para saldar la totalidad del crédito. Por otro, evitar los desalojos derivados del impago. Para ello, demanda que las familias afectadas puedan permanecer en la vivienda en régimen de alquiler social, dedicando hasta un 30% de sus ingresos al pago del mismo.

Dotarse de un parque de viviendas de alquiler a precios accesibles es una necesidad de primer orden en la actual crisis económica. Los bancos que en su afán de beneficios ilimitados hayan concedido hipotecas impagables deben asumir su parte de responsabilidad. Al menos, facilitando que las personas afectadas no queden en la calle y puedan acceder a un régimen de alquiler social.●

V. VALIÑO, directora del Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals de Barcelona

PARA SABER MÁS WEBS

<http://afectadosporla-hipoteca.wordpress.com>
Plataforma de Afectados por la Hipoteca

<http://www.ekitenthinking.org> EkitenThinking

<http://www.observatoridesc.org> Observatori DESC

http://www.hic-net.org/es_index.php HIC
Habitat International Coalition

BLOGS

<http://leolo.blogspot.com/> Javier Burón

<http://rightto-housingdebates.org/>
Blog de la relatora especial de Naciones Unidas para el Derecho a una Vivienda, Raquel Rolnick

<http://observatoridesc.org/es/contingut/informe-del-relator-de-nacions-unides-sobre-la-situaci%C3%B3-de-lhabitatge-lestat-espanyol>
Informe de la misión a España del relator especial de Naciones Unidas, Miloon Kothari, 2008