

RS PRO: Elección Profesional

Productos auditados, inspeccionados y testados. La calidad es nuestra prioridad. RS PRO

MÁS INFORMACIÓN

27 de Agosto, 09:03 am

Regístrate / Inicia sesión



Buscar un valor, texto, noticias...

IBEX 35 8.739,60 (0,70%)	MADRID 869,38 (0,32%)	EUR/USD 1,1108 (0,06%)	PETRÓLEO BRENT 58,27 (0,00%)	ORO 1.495,50 (0,00%)
-----------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------------	-------------------------

INMOBILIARIO

## ¿Busca una vivienda como inversión?: cuatro claves para acertar

27/08/2019 - 08:03 Finanzas.com



El sector inmobiliario ha generado algunas de las grandes fortunas de nuestro país, y de muchos otros. Sin embargo, lo que parece una clara inversión puede no serlo para aquellos particulares que se adentran en este terreno sin la experiencia y sin los conocimientos de las empresas más profesionales.

"Adquirir una vivienda para rentabilizarla a través del alquiler no es tarea sencilla" afirma Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa inmobiliaria y, "una decisión incorrecta si está tomada en base a un impulso o a una información errónea, puede ser una inversión de riesgo".



¿Busca una vivienda como inversión?: cuatro claves para acertar

Además, a diferencia de otro tipo de inversiones, en el caso de que nos equivoquemos, los inmuebles pueden tardar en venderse "si no es una propiedad atractiva o si llegara un periodo de crisis" añade este directivo.

Con el objetivo de ayudar a identificar, con criterios profesionales, si estamos ante una vivienda para una inversión adecuada, la red Alfa Inmobiliaria hace estas recomendaciones.

- 1. Asegúrate de que se encuentra en buen estado.** Pintar, acuchillar o desatascar un inodoro no es excesivamente problemático. Sin embargo, "si está muy deteriorada, y los gastos en reparaciones van a ser frecuentes, o si requiere de una reforma total, será necesario hacer muy bien las cuentas para que la inversión resulte rentable en el corto o medio plazo", afirma Duque.
- 2. Valora los gastos fijos como aquellos derivados de la comunidad de propietarios,** el IBI de la vivienda así como el resto de impuestos, un posible impago, una posible derrama, que pudiera estar relacionada con la Inspección Técnica de Edificios, etc. Todo afecta a la hora de valorar la rentabilidad de una vivienda.

**3. Elije una buena ubicación.** Si lo que desea es tener su vivienda siempre ocupada elija una propiedad capaz de satisfacer las necesidades de un público amplio, por encima de sus propios gustos y necesidades. Elija un piso preferiblemente de dos habitaciones, con colegios y zonas comerciales cercanas, con infraestructuras, medios de transporte, restaurantes, etc. "Para un inversor primerizo, nunca recomendamos apostar por barrios nuevos poco consolidados que pueden llegar a tardar años en tener demanda" añade el directivo de Alfa Inmobiliaria.

**4. Averigua el precio real en que podrá alquilarlo.** La forma más habitual de poner el precio al alquiler de una vivienda, consiste en buscar cuál es el precio de otras propiedades similares de la zona. Para ello la fórmula más frecuente consiste en consultar con los vecinos o porteros del barrio, o adentrarse en internet. Cualquiera de estas fuentes le dará los precios de salida, no los precios reales a los que finalmente se alquila una propiedad, para ser realista sobre estos precios habría que descontar entre un 10% y un 5%.

"Existe otra forma muy útil, sencilla y mucho más profesional que le ayudarán tomar una decisión con criterios mucho más objetivos y profesionales", afirma Jesús Duque. Uno de los métodos más populares es el denominado PER. Este relaciona el número de veces que el precio de la vivienda contiene al precio que aportará el alquiler. Por ejemplo, si una casa tiene un valor de 250.000 euros y su alquiler es de 6.800 euros anuales, quiere decir que tardaremos casi 37 años en recuperar la inversión realizada, un periodo de tiempo demasiado prolongado si tenemos en cuenta que, en España, este índice se sitúa desde 2010 en 25,6 años, situándose Madrid y Barcelona a la cabeza con 27.

Otro método de medición es la rentabilidad que obtendría un inversor que comprara una casa para alquilarla. Por ejemplo, alguien que compra una vivienda por 300.000 euros y obtiene 7.200 de alquiler al año, tendría una rentabilidad del 2,5%.

Como orientación, podemos decir que en España la rentabilidad bruta de una vivienda ronda el 4%, pero basta con observar en cada momento la rentabilidad bruta anual de los depósitos bancarios para hacerse una idea de si la vivienda es cara o barata en el corto plazo, para hacer el cálculo a largo plazo habría que tener en consideración la inflación ya que las rentas de los alquileres se actualizan según el IPC y el dinero no.



TE RECOMENDAMOS

Enlaces Patrocinados por Taboola



publicidad

### 6 Myths of Moving from Traditional to Modern BI

GET THE EBOOK

+ a b l e a u

DESTACAMOS



Bitcoin: los rangos se estrechan...¿preludio de un movimiento explosivo?

La cotización de bitcoin ha experimentado una jornada de...



Las acciones que más caen y las que mejor aguantan este verano

El Dow Jones y el Eurostoxx 50 acumulan unas caídas...



¿Busca una vivienda como inversión?: cuatro claves para acertar

El sector inmobiliario ha generado algunas de las grandes...

publicidad