

## ¿ Comprar más barato que alquilar ?

There are no translations available

Aunque parezca un título irreal o sin fundamento es realmente lo que está haciendo muchos españoles de a pie cuando se compran una casa. Pero, cómo es posible llegar a esta afirmación cuando realmente lo que están haciendo es adquirir una casa a través de una hipoteca. Pues eso es lo que quiero exponer en este artículo. Pretendo demostrar que es mucho más barato alquilar un piso, ahora, que comprárselo (aunque hace unos años no fuese así).

Antes de exponer el ejemplo, explicar que me gustaría que esto se convirtiera en un debate constructivo donde se pueda discutir la veracidad o no de las afirmaciones que hago y poder ser un punto de partida para dar respuesta a muchas dudas o cambiar convicciones que tenemos.

Como ejemplo, vamos a imaginar un matrimonio de nivel medio que cobre cada uno aproximadamente 2.000 euros/mes y quiera optar por un piso de 90m<sup>2</sup> en Madrid, con piscina, seguridad 24h&hellip;etc cuyo precio puede rondar los 500.000 euros. Estas personas, vivían antes en otro piso más pequeño, que compraron durante el boom inmobiliario por tan solo 135.000 euros (hipoteca promediada al 3.75% por 25 años), del que después de 10 años deben 94.500 euros y que podrían vender por aproximadamente 245.000 euros. Pagan de hipoteca entorno a 750 eur/mes.

Su idea, como la de muchas parejas del estilo es vender su piso y con lo que saquen aventurarse a comprar la nueva casa. Con esta operación y después de pagar gastos y plusvalías al ayuntamiento (no impuestos por reinversión) le quedan unos 140.000 euros (muy buen negocio si hubieran tenido varias casas pero con la propia no tanto). El montante de la compra sería por tanto 550.000 (500.000 + 50.000 de gastos) &ndash; 140.000 euros = 410.000 euros.

El banco concede un hipoteca ventajosa al euribor+0.40 obteniendo un tipo del 5% durante el primer año. Esto supone pagar al mes: 2.087 euros (1.732 interés + 355 amortización). Esta familia dispondría de otros 2000 euros/mes para vivir y hacer frente a los demás gastos entre los que hay ahora unos 120 euros/mes de comunidad (para mantener piscina, jardines, seguridad, pistas de tenis&hellip;etc) más los impuestos de la casa que supondremos unos 500 euros/año.

En principio para una familia sin hijos o con un hijo, estas condiciones supondrían una situación aceptable, y por ello se embarcarían en ella sin problemas. Pero analicemos más detenidamente, siendo conscientes de la situación de la vivienda, si es buena idea o no. Veamos otra alternativa.

La alternativa sería vivir en el mismo piso pero en lugar de comprándolo, alquilándolo. Es curioso pero el mercado inmobiliario español de alquiler tiene una serie de particularidades que podemos aprovechar. Dada la precariedad laboral y la mentalidad compradora, tenemos que hay una alta demanda de alquiler de pisos pequeños (cuota mensual entorno a 700 euros, precios altos) mientras que muy poca demanda de pisos de tamaño grande (las familias que pueden pagarlo prefieren comprar) lo que hace que un piso que debiera costar entorno a los 1.400 euros mensuales cueste 1.150 euros. De esta forma, nuestro piso de 245.000 euros lo podemos alquilar por unos 750 euros y vivir en otro alquilado, similar al que queremos comprar, por un poco más (1.150 euros). Si hacemos esto (o lo vendemos sería muy buena opción también) y teniendo cuidado con los inquilinos (la ley beneficia a éste y es problemático cobrar en caso de impago aunque como veremos luego nos quedará un importante colchón de seguridad) podemos obtener unos 600 euros de ingresos, descontando gastos, deterioros, impuestos&hellip;etc de los 750 de alquiler. Para pagar la hipoteca de este piso necesitamos aportar 150 euros extra. El piso que hemos alquilado por 1.150 euros/mes (precio actual en Madrid) tiene incluidos gastos de comunidad en el precio.

Con estos números tenemos la siguiente tabla:

Precio / mes  
Gastos Com. Imp.  
Total

Gasto Opción Comp.  
1.732+355\*  
120+45  
2.252

Gasto Opción Alq.  
1.150+150\*\*  
0  
1.300

Diferencia

952

(\*): La relación intereses y capital amortizado va cambiando pero la cuota mensual es la misma. Solo afecta al dinero que hemos devuelto al banco.

(\*\*): No tenemos en cuenta el IPC de subida del precio puesto que nuestro sueldo también subirá con ese IPC por lo que las cantidades relativas se mantienen.

Nota: Para simplificar los datos suponemos que el precio del dinero se mantiene constante en los siguientes 5 años, dada la situación tenderá a subir o a permanecer entorno al 4-5%.

Ahora veamos qué pasará en los próximos 5 años. Teniendo en cuenta la crisis crediticia de EEUU, la desaceleración de la vivienda, la subida de tipos podemos concluir lo siguiente:

- El piso de 500.000 euros a lo sumo lo podríamos vender a los 5 años por unos 550.000 euros es decir prácticamente lo que pagamos por él. Al banco le habríamos devuelto entorno a 24.000 euros. Si todo fuera bien se habría ahorrado que no ganado 24.209 euros y gastado en intereses 101.035 euros.

- Con la opción de alquiler habríamos pagado  $952 \times 12 \times 5 = 57.120$  euros menos con respecto al piso en compra y gastado en alquiler  $1.300 \times 12 \times 5 = 78.000$  euros. Además no olvidemos que no se vendió el piso antiguo, al que hemos ido haciendo frente mes a mes a la hipoteca gracias a los 150 euros de más que aportamos más el alquiler, por lo que transcurrido 5 años nos queda por pagar: 70.000 y seguirá costando entorno a los 250.000 euros.

A la vista de estos datos es mucho más rentable el alquiler que la compra. Pero no solo eso, si como dice Kiyosaki, nos planteamos un plan de ahorro en el que dediquemos un 10% de nuestros ingresos a ahorro, un 10% a invertir y otro 10% a caridad, y ajustamos nuestro presupuesto para ahorrar esos 57.120 euros que pagamos de menos con respecto a la opción de compra; durante estos 5 años (que si se escoge bien el piso pueden ser prorrogables a más o, si no, se cambia de piso) hemos podido mover este dinero desde un 3-4% TAE, que nos habría producido unos 4.900 euros adicionales, teniendo un total de unos 62.000 euros (aunque prácticamente mantenemos el poder adquisitivo de este dinero). Otra opción más rentable es ir comprando plazas de garaje a razón de 24.000 euros cada dos años de tal forma que tendríamos dos plazas que nos producirían mensualmente 100 euros extra cada una. No olvidemos que a parte de las plazas de garaje seguiremos teniendo el piso de 250.000 euros del que ahora solo debemos 70.000 euros.

Si comparamos ambas situaciones tendremos la siguiente tabla de ventajas y desventajas: Alquiler

Ventajas  
Desventajas

Patrimonio: 1 piso (245.000€) + 2 plazas de garaje + efectivo de 9.000 euros.  
Teóricamente no es nuestra casa

Deuda: 70.000 euros  
Gestión alquiler del otro piso. Gastos que puedan surgir de deterioros que se compensan con los gastos que hacemos en el piso alquilado en el que estamos.

No tenemos que pagar gastos comunitarios, ni de mantenimiento del edificio.  
Gastos alquiler + piso:  $1.300 \times 12 = 15.600$

Calidad de vida: igual que con el otro piso pero podemos cambiar a otro que nos guste más sin problemas. Imaginad problemas en la zona o con vecinos. Se soluciona con un cambio de domicilio.  
Posibles impagos de nuestro piso alquilado. En el peor de los casos, el ahorro mensual de 900 euros debería cubrir los 700 euros de hipoteca. Es decir, no ahorraríamos 900 euros, pagaríamos la hipoteca del piso pequeño.

En caso de falta de ingresos por paro de uno de los miembros, se puede hacer frente o incluso abandonar el alquiler por otro más barato.

## Compra

Ventajas  
Desventajas

Patrimonio: Casa donde vivimos de valor teórico 500.000 euros  
Deuda: 380.000 euros

Es nuestra casa de donde no nos echan siempre que paguemos.  
Gastos de comunidad caros

Calidad de vida: igual que el anterior.  
No tenemos más patrimonio que la casa en la que vivimos que no es nuestra.

En caso de paro o enfermedad es complicado hacer frente a los pagos y podríamos tener que vender precipitadamente.

Gastos financieros:  $101.035/5 = 20.207$  euros anuales aprox.

Como vemos en ambos casos vivimos en el mismo piso, pero en la primera situación durante 5 años nos hemos hecho de un patrimonio importante que nos permite poco a poco tener ingresos adicionales a nuestro trabajo, con una deuda bastante contenida de 70.000 euros y en la segunda solo tenemos el lugar donde vivimos, por el que pagamos mucho dinero todos los meses (adquirimos al comprar una muy importante deuda de 410.000 euros), que no podemos dejar de pagar y no tenemos más ingresos que los que nos produce nuestro propio trabajo, que en caso de problemas con él nos podría hacer entrar en bancarrota. Digamos, hemos bloqueado toda nuestra capacidad de inversión y generación de activos que pongan dinero en nuestro bolsillo, que no es el caso de la casa donde vivimos. No es un activo, es un pasivo puesto que pagamos todos los meses por ella y no añade ingresos extra a nuestra economía.

Si analizamos el proceso, realmente lo que hemos hecho es alquilarle al banco nuestro piso, pero a un precio muy superior al particular (1.150 euros) y teniendo que vender nuestro piso anterior. Realmente me pregunto por qué las personas no buscan alternativas a la clásica compra. ¿Tanto pesa el afán de engañarse diciendo &ldquo;es mío&rdquo;? ¿Merece la pena estar andando siempre en la línea roja de la bancarrota familiar?

Lógicamente, este escenario se va a cumplir en los próximos 5 años, por lo que es válido en este periodo. Nos podemos encontrar con una caída importante de los precios de venta lo que cambiaría totalmente el escenario. En este caso, posiblemente fuese rentable comprar el piso de 500.000 o aun más rentable, seguir alquilado y comprar otro piso de tamaño pequeño. De esta forma, duplicaríamos los ingresos por alquiler mensuales y haríamos frente a una posible subida del precio de alquiler del piso que habitamos. Aun así, a la larga, el acumulado del IPC en nuestro sueldo (siempre que lo tengamos) hará más llevadera la hipoteca, pero también hará más llevadera la opción del alquiler puesto que ingresaremos más dinero por nuestros pisos en alquiler (que pagaremos también de más en el alquilado donde vivimos) pero la cuota de nuestra hipoteca antigua comparativamente será menor. Lo que está claro es que hay que explorar distintas fórmulas y encontrar el equilibrio donde nos encontremos más cómodos, pero lo que está claro es que hay que idear y analizar y no simplemente hacer lo que otros hacen.

Nota: El cálculo de las cuotas de las distintas hipotecas se ha hecho utilizando esta página:  
[www.agronort.com/herramientas/calcfm2.html](http://www.agronort.com/herramientas/calcfm2.html)

Ya sabéis que si queréis añadir algo a favor o en contra, tenéis a vuestra disposición la sección de comentarios justo aquí debajo.