

Viviendas a bajo coste con buena rentabilidad

La compra de la nuda propiedad de la vivienda y la compraventa con alquiler garantizado son dos alternativas de inversión que se han reactivado tras la crisis

SANDRA LÓPEZ LETÓN

14 OCT 2017 - 22:11 CEST



GETTY

Un vistazo al volumen de inversión que acumula el sector inmobiliario español da una ligera idea de que las cosas no marchan nada mal. Hasta septiembre, antes de que tuviera lugar la consulta ilegal en Cataluña, la inversión residencial acumulaba un volumen de 1.188 millones, frente a los 802 millones del pasado año, según la consultora JLL. Además de socimis, grandes inversores o sociedades patrimonialistas, los particulares con algunos euros en el banco que ya no dan juego se están dejando seducir por las nuevas oportunidades que ofrece el ladrillo. Comprar una vivienda para ponerla en alquiler es la operación más habitual, pero no es la única.

Otras dos modalidades se han reactivado tras la crisis y están ganando peso: la adquisición de la nuda propiedad de la vivienda y la compraventa con alquiler garantizado, alternativas con una fuerte tradición en otros países europeos, como Francia. "Los bancos no ofrecen rentabilidad, muchos inversores desconfían de productos bancarios y financieros como consecuencia de la última crisis e invertir en un inmueble lo consideran más seguro", señala Eduardo Molet, consultor inmobiliario y fundador de Red Expertos Inmobiliarios (REI). "Es un tipo de inversión inmobiliaria que al ser a largo plazo no está sujeta a las fluctuaciones del mercado puntuales de un determinado ciclo", apostilla Carlos A. Martínez Cerezo, presidente de Grupo Retiro, firma con más de 20 años en la gestión de estos productos.

En ambas operaciones participan dos actores principales: una persona mayor propietaria de una vivienda que quiere aumentar sus ingresos y un inversor que, aunque se beneficia de precios de compraventa más bajos, sabe que se embarca en una operación a largo plazo. Se trata de inversiones a 12 o 15 años vista, aunque varía según la edad del vendedor.

Pero hay diferencias entre estos dos tipos de inversiones. La nuda propiedad consiste en la compra de una vivienda a una persona mayor que se reserva el usufructo hasta su fallecimiento. Es decir, la compra no le proporciona al inversor la posesión de la casa. Esta opción vuelve a ganar adeptos: "En el último año, en nuestra agencia se han incrementado un 150% las ventas de viviendas en nuda propiedad", dice Molet. "Ya hemos superado el medio centenar en los últimos meses, cuando en años anteriores este tipo de operaciones no se cerraban porque la gente no las contemplaba", añade.

Para el inversor el negocio está en la compra de una vivienda por debajo del precio de mercado. El coste final depende de la edad del usufructuario pero puede ser "desde un 40% hasta un 90%", asegura Molet. Si tiene 70 años el precio será más bajo que si cumple 85 años. Una rebaja que le permite acceder a pisos que de otra manera sería imposible. Por ejemplo, se puede adquirir uno en la Diagonal de Barcelona por 400.000 euros que en circunstancias normales costaría un millón. O en el caso de Madrid, un piso en la calle Serrano de entre 400.000 y 500.000 euros que en el mercado también superaría el millón. Pero, en general las propiedades muy caras no son las más atractivas para los inversores, que prefieren precios más moderados. La media de valor de los inmuebles que intermedian en Grupo Retiro suele estar en los 350.000 euros y se hallan en grandes ciudades o poblaciones de más de 100.000 habitantes. En el caso de REI, el precio medio suele estar en los 170.000 euros.

En muchas ocasiones, el comprador paga en metálico y al contado, ya que las entidades no dan hipotecas sobre una nuda propiedad. Pero no siempre es así. Es posible abonar rentas mensuales vitalicias, algo así como financiarse sin un banco. Además, el inversor tiene que asumir todos los gastos, incluido el impuesto de plusvalía municipal, el IBI, las derramas extraordinarias y el seguro de la casa. Y en el 90% de los casos tendrá que hacer obra en la vivienda una vez obtenga la posesión de la misma. La persona mayor solo tiene que pagar la cuota ordinaria de la comunidad y los suministros. De cara a este vendedor es importante el hecho de que esos pagos mensuales están garantizados mediante condición resolutoria, por lo que si el comprador impaga las rentas perdería la propiedad.

Al final, la fórmula garantiza al inversor la entrada a la propiedad en unos cuantos años (algo más de una década), en los que se presupone que el activo se habrá revalorizado. Y también una golosa rentabilidad media anual que se mueve entre el 6% y el 8%, señala Martínez Cerezo. Detrás de estas transacciones hay un inversor nacional de entre 45 y 55 años. "Son personas de mediana edad que buscan seguridad y no les importa que el recorrido de esa inversión sea largo. No son en ningún caso para compradores finalistas, es decir, no son una manera de comprar una casa para vivir, porque pueden pasar muchos años hasta que dispongas de la propiedad", explica el presidente de Grupo Retiro, en cuya cartera van rotando entre 30 y 40 inmuebles.

Inquilino de por vida

La otra alternativa es la compraventa con alquiler. "El inversor adquiere el pleno dominio de la propiedad a la vez que se formaliza con la persona mayor un contrato de arrendamiento, que se eleva a público para su inscripción en el Registro de la Propiedad; permanecerá como inquilino con carácter vitalicio o por el plazo que haya querido fijar", argumentan en Retiro. La persona mayor está asegurada. "Son contratos de larga duración, que pueden tener carácter vitalicio, que al inscribirlos en el Registro de la Propiedad queda garantizado su cumplimiento frente a terceros que pudieran tener un derecho sobre esa propiedad en el futuro", explica Martínez Cerezo. Si al propietario le embargaran esa casa, el nuevo dueño tampoco podría expulsar al inquilino. Ahora bien, la persona mayor sí puede desistir del contrato en cualquier momento, por lo que el inversor no tiene garantizada su permanencia, aunque no suele ser lo habitual.

Quien se decante por esta fórmula va a beneficiarse de una casa con un descuento sobre el precio de mercado del 15% o 20% y de una rentabilidad bruta anual que se sitúa entre el 5% y el 6,5%. Hay otra ventaja. "Contar con un inquilino, el que ha sido hasta ahora su propietario, que cuida con esmero la que ha sido su casa de toda la vida y que es de larga duración, que te va a dar la estabilidad de no tener permanentes cambios de inquilino o periodos con la casa vacía", indican en Retiro.

En este caso, el pago de gastos de compraventa se reparte entre comprador y vendedor: el primero se hace cargo del notario, el registro y el impuesto de transmisiones patrimoniales, IBI, cuotas ordinarias y extraordinarias y seguro de la vivienda. El vendedor pagará la plusvalía municipal, el impuesto de transmisiones patrimoniales por el arrendamiento y los suministros.
