

-
Según Alfa Inmobiliaria, con más de de 100 agencias franquiciadas en España,
y 108 a nivel internacional

Cómo reconocer si el precio de una vivienda es adecuado para comprar como inversión

La escasa rentabilidad que actualmente ofrecen los bancos y la bolsa, la caída del precio de la vivienda derivada de los efectos del covid, las dudas existentes sobre el futuro de las pensiones, y la seguridad que siempre ha supuesto el “ladrillo” en nuestro país, está llevando a muchos particulares y pequeños ahorradores a estudiar la posibilidad de invertir en el mercado inmobiliario.

Sin embargo, adquirir una vivienda para rentabilizarla a través del alquiler no es una tarea sencilla, y una decisión incorrecta para un pequeño inversor si está tomada en base a un impulso o a una información errónea. Al fin y al cabo es una inversión de riesgo.

Con el objetivo de ayudar a identificar, con criterios profesionales, si una determinada vivienda tiene el precio adecuado para adquirir con el fin de alquilarla, la red Alfa Inmobiliaria hace estas recomendaciones.

- **Analiza su rentabilidad bruta.** La forma más habitual de hacer este análisis consiste en multiplicar por 12 meses, el precio del alquiler de una vivienda, Para ello, busca cuál es el precio de otras propiedades similares de la zona, consultando con los vecinos o porteros del barrio, o adentrándose 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%.

A continuación “descuenta todos los gastos que una propiedad conlleva: gastos comunitarios, suministros, reparaciones, seguros del hogar y protección de propietarios, IBIs, etc. así como los meses en los que la vivienda esté vacía, y así podrás valorar su rentabilidad bruta”.

- **Utiliza el método de valoración PER:** “Existe otra forma muy útil, sencilla y mucho más profesional que le ayudarán tomar una decisión con criterios mucho más objetivos y profesionales”, añade Jesús Duque.

Se trata del Método PER, que 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, con Madrid y Barcelona a la cabeza, con un PER del 27.



Como orientación, podemos decir que, según los últimos datos del Banco de España, de marzo de 2021, el alquiler de una vivienda en España ha tenido una rentabilidad a 12 meses del 3,68%. “Si comparamos esta cifra, con la rentabilidad bruta anual de los depósitos bancarios, la adquisición para destinar al alquiler resulta bastante atractiva” valora el directivo de Alfa Inmobiliaria, más aún teniendo en cuenta que las rentas de los alquileres se actualizan según el IPC y el dinero no.

Acerca de Alfa Inmobiliaria:

Los orígenes de Alfa Inmobiliaria se sitúan a principios de los 90, cuando un grupo de profesionales del sector inmobiliario se unió para desarrollar sistemas de trabajo conjunto de una red inmobiliaria, y así crearon sistemas de venta, captación, retribución para los comerciales, etc. Fruto de esta experiencia acumulada, se crea en 1.996 Alfa Inmobiliaria, con el objetivo de crear una red inmobiliaria nacional. Un año después Alfa Inmobiliaria contaba con 100 agencias.

Actualmente, Alfa Inmobiliaria opera a través de más de 100 agencias franquiciadas en España, y 108 oficinas más a nivel internacional - México, República Dominicana y Francia, cuenta con más de 20 años en el sector y está estructurada como una corporación de Servicios Inmobiliarios Integrales que ofrece a sus clientes una total garantía en las transacciones.

Para más información: Pura de Rojas

ALLEGRA COMUNICACIÓN

Telf. 91 434 8229 / 619 98 33 10

projas@allegra-comunicacion.es