



La crisis financiera impacta en el mercado de la vivienda

Rentistas y jubilados se lanzan a comprar pisos baratos como inversión

Pisos de dos habitaciones, en barrios populares y sin ascensor llegan a rentar un 7%



Un piso en venta en la zona de Ciutat Vella, en Barcelona

ROSA SALVADOR
Barcelona

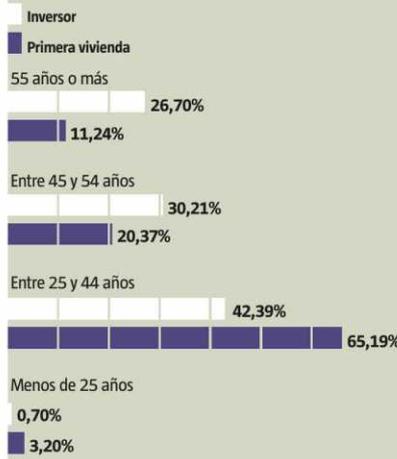
La situación de los mercados financieros, con tipos de interés cercanos a un cero en los depósitos bancarios y en la deuda pública y caídas de la bolsa, está llevando a invertir en vivienda a ahorradores muy modestos, como prejubilados y pensionistas, según un estudio realizado por la inmobiliaria Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra. La firma, que intermedió la compraventa de 7.443 viviendas el año pasado, señala que en estos momentos una de cada cuatro viviendas se venden a inversores (el 24,65%) y que entre los inversores el 26,7% tienen más de 55 años, y un 18,97% son ya pensionistas.

La compra de inmuebles como inversión siempre ha existido entre los inversores institucionales y los grandes patrimonios, pero ahora se ha extendido a grupos de población que antes rara vez salían de los depósitos bancarios. "Son personas mayores, que tienen en el banco los ahorros de toda su vida, alrededor de 120.000

euros, prácticamente a interés cero", señaló Lázaro Cubero, director del departamento de análisis e informes del Grupo Tecnocasa. Estas personas conocen bien el mercado de la zona en la que viven y los descuentos respecto a los precios de antes de la crisis, de más del 55% en muchas zonas, señala. Buscan pisos pequeños, de dos habitaciones, generalmente sin ascensor, que no necesiten

El 26% de los compradores son mayores...

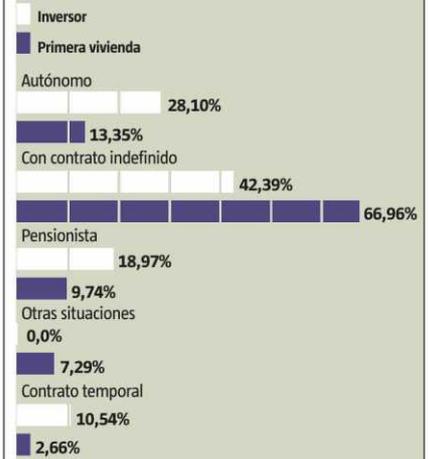
Perfil de los compradores por tramos de edad



FUENTE: Tecnocasa

...y el 19% son pensionistas

Perfil de los compradores según su situación laboral



LA VANGUARDIA

grandes inversiones en reformas y puedan poner rápidamente en alquiler. "Buscan pisos baratos, que son poco demandados por compradores de primera vivienda, que quieren destinar su inversión a comprar una vivienda de más calidad", señala el consejero delegado del Grupo Tecnocasa, Paolo Boarini. Cubero recuerda que en muchos barrios de l'Hospitalet de Llobregat hay muchos pisos de menos de 120.000 euros, mientras que en otras ciudades como Zaragoza, en barrios equivalentes los pisos cuestan unos 70.000 u 80.000 euros. Inversores aún más modestos compran plazas de aparcamiento, que en algunas zonas cuestan apenas 15.000 euros. "Son inversiones que exigen mucha gestión, por-

que hay mucha rotación de inquilinos, pero suelen ser personas que tienen tiempo de tratar directamente con ellos e incluso ir a cobrarles", señala Cubero.

El mayor problema de estos nuevos inversores -como de los institucionales- es gestionar la morosidad. "Como ha advertido recientemente Moody's, hay una incertidumbre legal en Catalunya sobre las posibilidades de desahuciar a un inquilino moroso", recordó el profesor José García-Montalvo, coordinador del estudio. "Muchos grandes inversores han paralizado sus inversiones en activos residenciales por ese motivo", señaló García-Montalvo. Un inversor particular, sin embargo, puede conocer personalmente a su inquilino y formarse

una opinión sobre si es arriesgado o no alquilarlo.

La compra de inmuebles para alquilar se sostiene por la elevada demanda de alquiler: de media, el 34% de quienes buscan piso lo buscan en renta, un porcentaje que llega al 48% en l'Hospitalet de Llobregat o al 44% en Valencia. Y también por la elevada rentabili-

MÁS ALQUILERES

El crecimiento de la demanda de alquiler sostiene el mercado de inversión

PROBLEMAS LEGALES

La incertidumbre jurídica ante la morosidad frena a los grandes inversores

dad que proporciona al inversor: un 6% en Barcelona y un 7,7% en Madrid, con rentabilidades aún más elevadas en los inmuebles de dos habitaciones, que baja hasta el entorno del 5% en los que tienen cuatro habitaciones. Estas rentabilidades son brutas, recordó Cubero, ya que el mantenimiento de un inmueble genera costes, y además es difícil cuantificar si estos alquileres se declaran en el IRPF. "No es un mercado muy transparente", reconoció Cubero.●

Más barato comprar que alquilar

■ La caída de los precios de las viviendas (de un 55% desde los máximos que se alcanzaron en el 2007) y la bajada de los tipos de interés, con el Euríbor por primera vez en valores negativos, ha reducido la hipoteca media prácticamente a un tercio de los importes que tenía antes de la crisis: si en el 2007 era de 976 euros mensuales, ahora es de sólo 358, según los datos de Tecnocasa. Esto hace que

para quien busque vivienda resulte mucho más barato comprarla que alquilarla: en Barcelona, en los barrios modestos, la renta media es de 11 euros por metro cuadrado y mes. El problema, sin embargo, "es que los bancos prácticamente han dejado de dar hipotecas a personas con contratos temporales", señaló Paolo Boarini, consejero delegado de Tecnocasa, lo que aboca a los jóvenes que quie-

ren independizarse a tener que optar por el alquiler: sólo el 2,6% de quienes compra un piso como vivienda tiene contrato temporal, de forma que sólo el 3% de quienes compran un vivienda tiene menos de 25 años. El aumento de la demanda de estos colectivos, además, está subiendo el precio del alquiler en las grandes ciudades (un 6% en Barcelona y un 4,6% en Madrid el año pasado).