



Cuando comprar sale más barato que alquilar

Para muchas personas la crisis se ha revelado como una oportunidad para cerrar la mejor adquisición inmobiliaria de su vida

C. GARCÍA-PANDO

No paramos de oír que la compra de una vivienda no es la mejor decisión en el momento actual: que si los precios están bajando, que si las hipotecas están muy caras, que las casas no valen el precio por el que se ofertan... No obstante, hay personas que, precisamente en esta coyuntura, están haciendo la mejor compra inmobiliaria de su vida.

Anna G. ha dejado de vivir de alquiler y se ha comprado un piso por 73.000 euros. El inmueble está situado en el barrio madrileño de Estrecho y esta compradora paga 290 euros mensuales de hipoteca. Se trata de un bajo interior de 40 m² útiles. «Como inquilina pagaba 700 euros, por eso decidí meterme en esta hipoteca, porque me sale a pagar casi a la mitad».

La compra de un piso a una entidad bancaria parece ser una de las opciones más ventajosas «El banco al que compré me financió el 100% del valor del inmueble, a un plazo de 25 años, con un tipo de interés del Eurí-

bor + 0,90%». Ésta es una prueba más de que, encontrando la casa adecuada y una buena oferta hipotecaria, la crisis puede suponer una oportunidad.

No obstante, desde Tecnocasa avisan de que «hoy en día los inmuebles que se han adjudicado las entidades bancarias siguen estando sobrevalorados y lejos de la realidad actual del mercado inmobiliario. El cliente comprador que acude al banco lo hace llamado por la financiación, pero en ningún caso por la oferta inmobiliaria de la entidad o el precio». En este sentido, Look & Find señala que «los bancos conceden hipotecas mucho más ventajosas para sus inmuebles que para el resto y muchas veces los clientes tienen que optar por comprar un piso al banco a un precio superior al precio al que podrían encontrar un inmueble similar en el mercado».

ALQUILAR, MEJOR PARA EL CORTO PLAZO

No obstante, la diferencia entre comprar y alquilar no es sólo una

mera cuestión de comparar lo que se paga mes a mes. La adquisición de un piso entraña el pago de muchos más gastos añadidos, como son la notaría, el registro, la gestoría o los impuestos de una vivienda, que suelen sumar un 10% sobre el precio total del inmueble. En el caso de Anna, tendría que pagar unos 8.000 euros en costes adicionales. Con esta cantidad se podrían abonar once meses de su antiguo alquiler. Por eso, haciendo cuentas, lo más lógico es que durante los primeros años sea más económico vivir de alquiler pero con el tiempo, unos cinco años después, ya se habrían asimilado los gastos de la compra y quedaría sólo pagar la cuota de la hipoteca -si ésta es más reducida que la renta mensual de alquiler-, por lo que saldría más económico comprar.

Teniendo un buen manejo de nuestras finanzas personales y comparando bien los cálculos de qué conviene más para nuestra economía, hallaremos las claves para escoger la mejor opción.



La clave está en echar cuentas y analizar bien la situación personal.