



Con poco capital un particular puede apostar por el sector inmobiliario. GETTY

EL DINERO SE REFUGIA EN EL LADRILLO

Los pequeños inversores buscan altas rentabilidades con la compra de viviendas con inquilino, los préstamos participativos o la inversión en socimis

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

Tras una década de crisis, el ladrillo ha vuelto a ser una alternativa de inversión más que atractiva tanto para grandes como para pequeños inversores que buscan rentabilidades difíciles de encontrar en otras plazas. El pasado año el volumen de inversión en España batió un récord al cerrar en 13.989 millones de euros, un 45% más respecto al ejercicio anterior, según la consultora JLL.

Al margen de las grandes cifras y jugando en otra liga están los pequeños ahorradores, para los que también se han multiplicado las oportunidades. Lo habitual sigue siendo la compra de una vivienda para su puesta en alquiler. "El porcentaje de inver-

sos en 2017 supuso un 28,82% del total de compradores. Adquieren una vivienda para ponerla en alquiler y obtienen una rentabilidad media bruta del 7% en España. La cifra aumenta hasta el 7,26% en el caso de Madrid y se sitúa en el 5,63% en Barcelona", recogen los análisis de Tecnocasa. Pero este camino exige dedicación, gestión y la búsqueda de inquilinos solventes.

Otra opción, más profesional, es comprar una vivienda que ya esté alquilada en cualquier ciudad española con independencia del lugar en el que resida el ahorrador. "Con esta vía las rentabilidades de los grandes fondos e inversores institucionales están al alcance de particulares", señalan en la firma Inveriplus que acaba de lanzar al mercado, a través de la empresa Lessors, un servicio que invita al particular a inver-

tir como si fuera una socimi. "El objetivo es captar oportunidades con el fin de dárselas a nuestros clientes para su adquisición y obtener una alta rentabilidad sin tener que preocuparse del día a día (cobros, facturación, solución de incidencias...)", indican. El coste de la gestión está en torno al 8% de la renta.

Los pisos que la firma pone a la venta bajo este formato —de momento hay 200— tienen precios que van desde 85.000 hasta 100.000 euros y están reformados o en buen estado. Son viviendas que adquiere con un descuento para que la venta sea atractiva. Los criterios de inversión que recomienda Inveriplus son la compra de pisos en barrios populares de capitales de provincia porque son más económicos, los precios están subiendo y porque se alquilan en siete días y se venden en dos meses, por lo que la liquidez en caso de desinversión es inmediata. "La idea es que diversifiquemos mucho el riesgo y preferimos comprar tres pisos en este tipo de barrios que uno en un barrio mejor. Solo compramos para sacar rentabilidad por el alquiler y la plusvalía en la venta a tres o cinco años", añaden. El inmueble es un producto de inversión, "no está destinado a vivienda habitual". La firma aclara este punto porque en muchas ocasiones el inversor ni siquiera podrá ver el piso.

Menos liquidez

Pero no todos los pequeños ahorradores disponen de tanta liquidez. Otra manera para tener los ahorros depositados en el ladrillo es que el particular financie, junto con otros inversores, a un promotor que busque un complemento al préstamo bancario (el llamado *crowdfunding*). La apar-

Los pisos ya alquilados tienen un precio de entre 85.000 y 100.000 euros y están en buen estado

El particular puede prestar dinero para que una empresa construya viviendas o las rehabilite

Las socimis reparten el 50% de las plusvalías que consiguen por la venta de los inmuebles

tación mínima es de 50 euros y la cuantía media depende del proyecto, pero suele superar los mil euros en el caso de los inversores de la firma Housers, que ofrece varias alternativas. Una de ellas consiste en que el particular preste dinero a un promotor para que compre y reforme un inmueble, lo alquile y, al cabo de unos años, lo venda. Se trata de inversiones a largo plazo (de cinco a diez años) con ingresos mensuales, ya que gana todos los meses la parte de alquiler proporcional a su inversión. "Son las oportunidades con la mejor relación rentabilidad-riesgo. La rentabilidad media anualizada es del 11,54%", dicen. Otra opción consiste en que el ahorrador preste dinero a un promotor para que compre un inmueble y lo reforme o rehabilite para su venta. Son inversiones de 12 a 24

meses, no hay ingresos mensuales por alquiler y la rentabilidad media anualizada es superior al 10%. También es posible la financiación de proyectos urbanísticos de obra nueva y viviendas de lujo a través de préstamos a tipo fijo al promotor, donde la rentabilidad media anual entregada hasta ahora se sitúa en torno al 9,5%.

En el caso de otra plataforma, la de Civislend, la inversión mínima está fijada en 250 euros y promete una rentabilidad de entre el 6% y el 12% en función del proyecto. Su primera promoción residencial está en Brunete (Madrid) y está ofreciendo a los 41 inversores que han participado una rentabilidad anual del 7,88% (les devolverá entre 12,80 y 10,24 euros extra por cada 100 aportados). El segundo proyecto está en Tomares (Sevilla).

Jugar a lo grande

Y luego están las socimis, la vía bursátil que tiene un particular para invertir en ladrillo. Han despertado la atención no solo de los grandes vehículos inversores y financieros, sino también de pequeños ahorradores. "La presencia de los inversores particulares en las socimis es aún escasa, si bien está creciendo últimamente. La consolidación del sector inmobiliario y la generosa política de reparto de dividendos están detrás de este aumento", señalan en la socimi Lar España. "Desde su nacimiento, en 2014, el beneficio de las socimis no ha parado de crecer, lo que asegura la entrega de dividendos", añaden en Lar, que cerró 2017 con un incremento de los beneficios del 48%.

"Cualquier persona puede comprar acciones de alguna de las grandes socimis que cotizan en Bolsa; la gran ventaja es que con una inversión moderada, de algunos miles de euros, participas en un gran negocio inmobiliario", dice Diego Armero, socio de Inmobiliario de Uría Menéndez. De otra forma, un particular tendría complicado invertir en hoteles, centros comerciales u oficinas. Además, las socimis están exentas del pago del impuesto de sociedades. Y por ley tienen que repartir al menos el 80% de los beneficios que obtengan en cada ejercicio y el 50% de las plusvalías que consiguen por la venta de inmuebles. "Eso hace que la rentabilidad por dividendo de las socimis esté entre las más altas de la Bolsa", indican en Lar España, cuya rentabilidad por acción en 2018 será del 5%, superior al rendimiento que pueda ofrecer, por ejemplo, un fondo de inversión de perfil conservador. La liquidez, la diversificación, la gestión profesional y la seguridad son otras ventajas. Los riesgos son los propios de cualquier negocio bursátil.

Son 44 las socimis que están en el Mab (Mercado Alternativo Bursátil) pero pocas son las que cumplen con unos ratios de liquidez aceptables. Las de mayor tamaño y que cotizan en la Bolsa son las más recomendadas, como Merlin, Colonial, Hispania, Lar España o Axiare.