



> DEMANDA SOLVENTE

El inversor particular ya mueve el mercado

Actualmente cerca de la mitad de los compradores de más de 55 años buscan hacer negocio con la vivienda. Por J. S. C

La percepción de los economistas sobre la vivienda como una inversión rentable y un bien refugio también parece estar calando en la calle desde finales de 2011. «Justo antes de las Elecciones Generales, quizá por el miedo al *corralito* y por la desconfianza hacia la banca, los particulares se lanzaron a adquirir casa para resguardar sus ahorros», recuerda Rafael Valderrábano, socio de Básico Homes, comercializadora de inmuebles. «Fue impresionante», exclama. «Desde entonces, este perfil de comprador se mantiene vivo, pero en menor medida», comenta.

Recientemente, un estudio de esta compañía ha puesto cifras al resurgir del inversor particular. Según Básico Homes, el 10,8% de los po-

sé si es por miedo a tener el dinero en el banco o por temas fiscales (a partir de 2013 el IVA sube del 4% al 10% y desaparece la desgravación por compra), pero sigue aumentando la presencia del comprador de casa para después alquilar».

PERSONAS MAYORES. Este buen conocedor del mercado destaca que hoy se puede acceder a pisos de bancos a precios muy bajos y cuya rentabilidad neta arrendándolos puede superar el 6%, aunque advierte de que «igual que en Bolsa no siempre se gana, con la vivienda tampoco». «Hay que estudiar muy bien las operaciones», aconseja. Entre el perfil inversor, Valderrábano destaca a las personas que están en

la recta final de su vida laboral. «La gente de más de 55 años con cierto patrimonio que ve los precios de los pisos de la banca está dispuesta a invertir sin apenas necesidad de financiación ajena. Sobre todo, en casas vacacionales y de jubilación,

que pueden alquilar hasta su retiro. Al ser pensionistas se mudan allí y arriendan el piso urbano», explica.

Fernando Iglesias, franquiciado del grupo Tecnocasa en Madrid, reconoce que la mayoría de operaciones se hacen por necesidad, pero el inversor (que paga al contado) también está aflorando al calor de las grandes rebajas. «Hay clientes que, por desconfianza hacia la banca, deciden invertir su dinero en una casa pensando que la vivienda a largo plazo se encarecerá. Éstos saben que si tienen 100.000 euros en el banco les producirá menos beneficios que un piso en el mismo periodo. Además, disponen de la posibi-

«SE PREVÉ QUE EL ESPÍRITU INVERSOR APAREZCA AÚN CON MAYOR INTENSIDAD»

tenciales compradores busca casa como medio de inversión. Porcentaje que crece conforme sube la edad: hasta el 46,6% en el tramo de los mayores de 55 años. Además, la mayoría de esta demanda (el 78,5%) no necesita financiación ajena. En este sentido, el Consejo General del Notariado ha publicado que actualmente se solicitan menos de cuatro hipotecas por cada 10 compraventas. Un dato que pone de manifiesto el incremento en el mercado inmobiliario de la demanda que está destinando su liquidez al ladrillo.

Valderrábano ha percibido de nuevo un aumento de inversores tras la vuelta de las vacaciones. «No



Una pareja pide información sobre una oferta en el SIMA. / ÓSCAR MONZÓN

lidad de arrendarlo hasta su venta con ganancias», declara Iglesias.

El Sima que se celebrará del 16 al 18 de noviembre en Madrid también mirará hacia el comprador inversor. «Desde la edición otoñal de 2011 cada vez acuden más visitantes al Salón que no ven la oferta inmobiliaria como uso y disfrute sino como una inversión», afirma Eloy Bohúa, director de la feria. «Este creciente espíritu inversor», continúa, «se debe a que los inmuebles se han convertido en un producto atractivo porque los precios se han ajustado mucho y, por otro lado, la rentabilidad del alquiler también resulta más inte-

resante si la comparamos con la que da la banca por sus depósitos».

Bohúa espera que en el Sima Otoño «este fenómeno inversor aparezca con mayor intensidad aún» y recuerda que esta cita será el punto de encuentro idóneo entre este tipo de demanda y la oferta inmobiliaria. «La feria volverá a aglutinar, además de inmuebles principalmente de Madrid y alrededores, gran variedad de casas de costa», indica Bohúa. Éste ensalza los bajos precios de las viviendas de playa de cara a una posterior plusvalía al tiempo que su gran potencial rentable si se alquilan por temporadas en vacaciones.