Solvía analiza la inversión en vivienda para este 2021: ¿comprar para alquilar o para vender?

Adquirir una vivienda para alquilar tiene grandes beneficios: el auge del alquiler, la posibilidad de obtener unos ingresos mensuales regulares o las ventajas fiscales de poner un inmueble en arrendamiento. Por otro lado, comprar para vender posteriormente puede ayudar a obtener entre un 15% y un 20% de rentabilidad media si se realiza algún tipo de reforma o arreglo en el inmueble

La vivienda siempre ha sido un valor de refugio para muchos inversores particulares. Aunque durante la primera parte de 2020 esta tendencia se paralizó a raíz de la crisis sanitaria, todo apunta a que el atractivo de obtener rentabilidad a través de los inmuebles residenciales recupere este 2021 la senda prepandemia. Todo ello, gracias a los interesantes precios que presenta el mercado, al surgimiento de nuevas necesidades habitacionales y a la recuperación de la demanda. Así lo demuestran los últimos datos oficiales difundidos por el Banco de España: crecimiento interanual durante el tercer y cuarto trimestre del año del 6,8% y del 1,1%, respectivamente; ajuste del 1,1% en el valor tasado de la vivienda en 2020, incremento del 1,1% en el IPC de alquileres, etc.

Pero ¿cuál es ahora mismo la mejor opción de inversión: comprar para vender o comprar para alquilar? ¿Cómo asegurarse de obtener rentabilidad? ¿Cómo dar con los inquilinos o compradores adecuados? ¿Qué es necesario conocer del sector para acertar? Con el objetivo de resolver todas estas cuestiones, Solvia ha lanzado la campaña 'Cambia de casa. Compra con Solvia. Vende con Solvia'. Bajo este concepto, la firma de servicios inmobiliarios busca incrementar la visibilidad de sus Solvia Stores animando a todos aquellos que quieran invertir en el mercado residencial, o simplemente vender o buscar vivienda para vivir en propiedad o en alquiler, a acudir a sus emplazamientos físicos, recibir asesoramiento profesional de forma presencial y acceder a una amplia cartera de activos de todo tipo.

Mientras tanto, Solvia analiza las ventajas de apostar por cada una de estas dos alternativas de inversión y la forma más sencilla de calcular la rentabilidad a obtener.

Comprar para alquilar: ingresos mensuales regulares

Adquirir un inmueble para ponerlo en alquiler es una de las inversiones más comunes. Según los datos del Banco de España, la rentabilidad anual total de una vivienda (alquiler más variación de precios) se situó en el 5,2% en 2020, frente al 7,4% de 2019 y el 10,6% de 2018. Concretamente, la rentabilidad bruta por alquiler fue del 3,7%, por debajo del 3,8% del año pasado y del 4% de hace dos ejercicios. A pesar de estos descensos, la vivienda sigue siendo un activo por el cual poder seguir obteniendo ganancias gracias al alquiler, especialmente en las grandes ciudades o en zonas con gran dinamismo económico.

Las razones que justifican que comprar para alquilar sea una buena idea son las siguientes:

- La situación económica actual y la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad han hecho que la opción del alquiler gane mayor protagonismo.

- Ingresos mensuales regulares. Si se encuentra un inquilino que abone las rentas rigurosamente se dispondrá de una cantidad monetaria mensual asegurada. El inconveniente es que el capital invertido en la compra tardará años en recuperarse.

- Alquilar una vivienda es, generalmente, más rápido que vender. En zonas demandadas, y si el inmueble está en buenas condiciones, es posible alquilar en días o, incluso, horas.

- Fiscalidad favorable. Alquilando una vivienda se tiene derecho a una deducción del 60% sobre el total de las rentas.

¿Cómo se calcula la rentabilidad? Habría que calcular la renta anual esperada y descontar los gastos de mantenimiento del inmueble (derramas, cuota de la comunidad, IBI o tasa de basuras). El resultado de esta operación se divide entre la inversión inicial (precio de compra del inmueble, impuestos, gastos de la operación y desembolso para la puesta a punto de la vivienda...) y se multiplica por 100.

Comprar para vender: entre un 15% y un 20% de rentabilidad media si se realiza reforma
Aunque también se puede dar el caso de adquirir un inmueble para invertir, la vía más habitual suele ser comprar la vivienda, reformarla y venderla. A este respecto, las estimaciones del sector calculan entre un 15% y un 20% de rentabilidad media con esta operación, pudiendo llegar, incluso, al 30% si se trata de inmuebles muy antiguos. Esto ha llevado a que reformar pisos en mal estado con la intención de revenderlos se haya convertido en una alternativa que atrae cada vez mayor interés. Más aún teniendo en cuenta las excelentes oportunidades de compra que presenta actualmente el sector y la previsión de recuperación de la demanda y del valor de los inmuebles.

Entre las ventajas de esta alternativa están las siguientes:

- No hace falta realizar grandes rehabilitaciones para obtener beneficios. Arreglar pequeños desperfectos o pintar la casa servirá para incrementar el valor del inmueble. No obstante, hay algunas acciones que sí podrían ayudar a revalorizar el inmueble en mayor medida y obtener mayor rentabilidad: adaptar la distribución de la vivienda a las necesidades actuales, actualizar cocina y baños, mejorar su eficiencia energética...

- Más capacidad para negociar el precio de compra. Adquirir un inmueble muy antiguo o en mal estado dará mayor poder de negociación a la hora de adquirirlo.

- Rapidez y mayor volumen de demanda cuando se quiera vender. Pese a que el mercado de segunda mano es más amplio, la oferta de viviendas usadas reformadas y en perfectas condiciones para entrar a vivir escasea en las grandes ciudades. Por ello, será mucho más fácil encontrar un comprador.

- Posibilidades de incrementar el precio de venta por su ubicación céntrica. Dado que la demanda de este inmueble reformado será mayor, especialmente si este se ubica en zonas céntricas, habrá mayores posibilidades de añadir un valor adicional a su precio final.

- Los beneficios se perciben a corto plazo. A diferencia de optar por comprar para alquilar, vender el inmueble reformado permitirá recuperar lo invertido a corto o medio plazo.

¿Cómo se calcula la rentabilidad? Es este supuesto, hay que calcular el precio por el que se podría vender el inmueble y restarle los gastos de la transacción e impuestos de ganancia patrimonial. Si se divide esta cantidad entre la inversión inicial (coste de la adquisición y de la reforma) y se multiplica por 100, se obtiene el porcentaje de rentabilidad.

Datos de contacto:

Redacción

Madrid

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>