

Los inmuebles ofrecen rentabilidades del 5% para el inversor particular

Se convierte en el valor refugio frente a la bolsa, los depósitos y la deuda pública

Alba Brualla MADRID.

El sector inmobiliario ha pasado de ser la *oveja negra* del mercado de inversión a convertirse en el valor refugio para las grandes fortunas e inversores particulares. El ladrillo ha ganado puntos en los últimos meses en detrimento de otros productos que ahora mismo están afectados por la incertidumbre global, como la renta variable, la deuda soberana o los depósitos.

Con los tipos de interés al cero por ciento y la volatilidad que se experimenta en los mercados, las rentabilidades que ofrece ahora el sector de la vivienda, y que se mueven en el entorno del 5 por ciento, son las más atractivas para el inversor particular. Hasta hace bien poco estos tenían dos opciones a la hora de invertir en ladrillo. Por un lado, la fórmula clásica, que consistía en la compra de una vivienda que se destina al alquiler o que se vende tras su revalorización, y por otro lado, acudiendo a bolsa, a través de las históricas inmobiliarias.

Sin embargo, atendiendo al interés que ha generado este mercado en los últimos meses, el propio sector ha evolucionado notablemente creando novedosas fórmulas de inversión, como el *crowdfunding* (financiación colectiva), las *socimis*, o la compra con alquiler garantizado. Dentro de todas las posibilidades, esta última se presenta en España como una de las opciones más atractivas y seguras. La fórmula consiste en que una persona mayor, generalmente con una pequeña pensión o con pocos ingresos, que quiere mejorar su calidad de vida, vende su casa a precio de mercado, para después continuar viviendo en ella bajo régimen de alquiler.

Este es un modelo habitual en países anglosajones y ahora se está implantando en nuestro país. La gestora inmobiliaria Categoría Real Estate, de origen vizcaíno, ya ha puesto en práctica esta fórmula con gran éxito en Euskadi, donde ha cerrado desde abril ocho operaciones y tiene en marcha otras seis, según explica Nacho Espejo, director comercial de la firma. "Nuestro objetivo es terminar el año con otras diez operaciones más y en enero lanzaremos el producto en Madrid, Barcelona, Budapest y Varsovia", indica el directivo, que asegura que ya hay interesados en asociarse a la gestora para acompañarles en la expansión de este producto.

"Se trata de una muy buena opción para el vendedor, que puede seguir viviendo en su casa de toda



Escapate de un local comercial. NACHO MARTÍN

La alternativa a la hipoteca inversa y a la renta vitalicia

La compra de una vivienda con alquiler garantizado, que está implantándose en España, no sólo lo hace como una fórmula de inversión. También se está convirtiendo para el vendedor en la principal alternativa a la renta vitalicia o la hipoteca inversa. Esta última está diseñada especialmente para personas mayores de 65 años o dependientes, ya que el valor de su vivienda se convierte en dinero líquido sin que pierdan la titularidad de su casa. Se trata de un crédito hipotecario del que el propietario de

la vivienda realiza disposiciones, ya sea de manera periódica o en un único cobro, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La diferencia es que en este caso, ante el fallecimiento del propietario, la familia tendrá que hacer frente a la deuda o perder la vivienda que queda en manos de la banca.

ga al inquilino a permanecer en la vivienda un mínimo de cinco años. Si se va antes debe pagar al propietario una indemnización de dos años de renta. Una vez pasado ese periodo puede irse cuando quiera, sin embargo, el propietario del inmueble no puede echarle hasta pasados los 20 años.

'Boom' de socimis residenciales

Las *socimis* irrumpieron en el sector inmobiliario como auténticos vehículos dinamizadores de la inversión. Sin embargo, hasta ahora no habían ofrecido al inversor particular la opción de apostar por la vivienda, ya que centraban sus carteras en activos terciarios (centros comerciales, hoteles, logística y oficinas). Sin embargo, ahora se aproxima una oleada de sociedades centradas en la vivienda destinada al alquiler.

Entre ellas destaca la sociedad de residencial en alquiler que resultará cuando Merlín y Metrovacesa culminen su integración. Cuando esta nueva firma salga al mercado "se convertirá en el producto estrella dentro de este segmento", explica José Luis Ruiz Bartolomé, socio de Fertus Capital. La sociedad tendrá más de 4.700 viviendas en gestión, que generan unas rentas brutas anuales de 35 millones de euros, y tienen un valor neto de 617 millones de euros. "Lo más seguro es que la rentabilidad que ofrezca se mueva entre la horquilla del 3,5 y 5 por ciento", prevé el experto.

Además de ésta, ya se está ultimando la salida a bolsa de otras *socimis* residenciales como la de Alquiler Seguro o Domo, entre otras, "que se encuentran en otro nivel, generalmente por debajo de los 100 millones de euros", explica Ruiz.

Con la fórmula de las *socimis* el inversor obtiene rentabilidad ase-

La financiación colectiva se encuentra en auge y promete retornos de hasta el 18%

la vida, con la diferencia de que ahora cuenta con mucha liquidez. Pero también es una alternativa excelente para el comprador, que obtiene rentabilidad desde el primer momento", explica. Concretamente, Categoría ofrece un retorno mínimo del 4,75 por ciento anual a través del alquiler, "una rentabilidad muy buena si tenemos en cuenta lo seguras que son este tipo de inversiones".

Las operaciones de este tipo se realizan únicamente en viviendas que se encuentran en el centro de la ciudad, en localizaciones *prime*, y que rondan los 500.000 euros. La vivienda se compra a precio de mercado, después de someterse a una tasación hipotecaria homologada por el Banco de España. El acuerdo comprende además un contrato de alquiler, por 20 años, que obli-

gurada a través del dividendo, ya que tienen la obligación legal de repartir el 80 por ciento de los beneficios, y también mediante de la revalorización de las acciones.

El otro modelo novedoso de inversión ha llegado al sector a través de la economía colaborativa. Se trata del *crowdfunding*, que lleva muchos años practicándose en otros países como EEUU o Reino Unido. En este caso, los particulares pueden invertir desde 50 hasta 10.000 euros en la compra de una vivienda, que se alquilará o se venderá en unos años. En este caso, la rentabilidad que se ofrece va desde el 3,5 por ciento hasta el 18 por ciento, si bien en esta última cifra se está contando con una revalorización futura del inmueble que se basa únicamente en previsiones.