FELICES FIESTAS!!!

OS DESEAMOS :

¡FELICES FIESTAS!

Y QUE 2014 VENGA CARGADO DE SALUD, PAZ Y FELICIDAD PARA TODOS.

Adriano Servicios Inmobiliarios

SERVICIOS ÚTILES EN VALLADOLID

Servicios locales :

Teléfono Oficina de Turísmo, Acera de Recoletos. Pabellón de Cristal, s/n. Valladolid : 983 219 310 – 983 219 438

Teléfono Ayuntamiento Valladolid : 010

Teléfono Servicios Sociales : 902 106 060

Transporte :
Teléfono Aeropuerto de Valladolid : 983 415 500
Teléfono RENFE Valladolid : 902 240 202
Teléfono Compañía Auvasa : 983 426 100
Teléfono Estación Autobuses : 983 236 308
Teléfono Ayuda en Carretera : 91 742 12 13 / 900 123 505
Teléfono TAXIS: Radio Taxis/Agrup.Taxis Valladolid/ Taxis Minusválidos : 983 291 411/983 207 755/983 207 755

Emergencias :
Teléfono Emergencias : 112
Teléfono Bomberos y Salvamento Valladolid : 080

Fuerzas de Seguridad :
Teléfono Policía Nacional Valladolid : 091
Teléfono Policía Local Valladolid : 092

Sanitario :
Teléfono Seguridad Social – Urgencias Sanitarias S.S. SACYL Valladolid : 983 420 700/ 061
Teléfono Ambulancias Valladolid : 061
Teléfono Urgencias Médicas : 112

Mutiservicios :
Teléfono Tecniasistencia : 983377991
Teléfono Teletécnicos : 983258852

Sociales :
Teléfono Banco de Alimentos : 983 275 300 / 983 275 006
Teléfono Caritas : 983 320 570
Teléfono Cruz Roja : 983 336 777

Otros :
Teléfono Objetos perdidos : 983 426 088
Teléfono Correos : 902 197 197

CLÁUSULAS ABUSIVAS EN MERCADO INMOBILIARIO

¿Qué es una cláusula abusiva? Conocidas como cláusulas leoninas, es cualquier cláusula incorporada a un contrato que va en contra de la buena fe y al equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor (en nuestro caso comprador o inquilino) y que no ha sido negociada individualmente durante la celebración del contrato (vendedor-comprador o propietario-inquilino).

¿Qué fuerza legal tiene una cláusula abusiva? Ley general para la defensa de consumidores y usuarios, http://www.boe.es/boe/dias/2007/11/30/pdfs/A49181-49215.pdf dice :

Artículo 83. Nulidad de las cláusulas abusivas e integración del contrato.
1. Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas.
Por tanto no pueden obligar a nada en ninguna circunstancia y a efectos prácticos sobre el contrato es como si no estuvieran escritas.
¿Qué dice la ley al respecto? La ley detalla en los artículos :
Artículo 80. Requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente.
Artículo 81. Aprobación e información.
Artículo 82. Concepto de cláusulas abusivas.
Artículo 83. Nulidad de las cláusulas abusivas e integración del contrato.
Artículo 84. Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.
Artículo 85. Cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario.
Artículo 86. Cláusulas abusivas por limitar los derechos

básicos del consumidor y usuario.
Artículo 87. Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad.
Artículo 88. Cláusulas abusivas sobre garantías.
Artículo 89. Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato.
Artículo 90. Cláusulas abusivas sobre competencia y derecho aplicable.
Artículo 91. Contratos relativos a valores, instrumentos financieros y divisas

En este grupo de artículos, la ley define cuando una cláusula puede ser abusiva, su completa nulidad a efectos legales y entra en casos concretos que afectan al consumidor.

¿Cuáles son habituales en hipotecas? Una amplia casuística :

Resumen

Cláusula	Abuso	Límite marcado por la Ley
Intereses de demora	Intereses de hasta el 25% en el caso de que un cliente (hipotecado) demorase pago o quedara en situación de mora en el pago de su hipoteca.	Hasta tres veces el precio del dinero como máximo (el precio del dinero en 2013 es 4%, por tanto llegarían a 12%).

Vencimiento anticipado	Permiten resolver el contrato de préstamo hipotecario por cualquier incumplimiento de obligaciones accesorias o no principales, ya que son aquellas distintas a la obligación de devolución de capital e intereses fijados en la escritura.	Nula siempre.
Liquidación unilateral de la deuda impagada	Permite al banco exigir toda la deuda con sólo un incumplimiento de pago.	Hasta 3 impagos antes de poder realizar una ejecución de deuda.
Productos financieros vinculados a hipotecas	Vincular a la concesión de una hipoteca o un interés determinado seguros de distinto tipo (hogar, vida, automóvil …) , tarjetas visa, planes de pensiones…	Nula siempre.
Seguros Swaps y similares	Incluir un seguro swap (que es un producto complejo no habitual para las necesidades de un cliente normal) en el contrato principal de una hipoteca.	Deben ir detallados en un contrato aparte.

Usar otros índices fuera de Euribor	Usar índices menos conocidos que el Euribor y por tanto más opacos para el consumidor.	No es estrictamente abusivo, pero debe quedar completamente claro que el cliente entiende que opera con otro índice que pueden variar con un sobrecoste potencial sobre la variación del Euribor.
Cláusulas suelo	Limitar las bajadas del Euribor hasta un mínimo fijado por la entidad.	Nulas. En contratos firmados, el plazo de reclamación para evitar desahucio amparado en esta cláusula finalizaba el 17 de Junio de 2013.
Gastos	Añadir a los gastos necesarios y habituales (Comisión de apertura, gastos de notaría, gastos de registro, gastos de gestión, Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)) otros sin justificación o aplicación al caso.	Puesto que no corresponden a un servicio solicitado o no eran necesarios o son de difícil justificación por parte de la entidad financiera, ésta tendrá que proceder a su devolución con intereses de demora si incurriera en retraso.

¿Cuáles son habituales en alquileres?

Resumen

Cláusula	Abuso	Límite marcado por la Ley
Cargar las derramas de la comunidad al inquilino	Cargar las derramas de comunidad de propietarios al inquilino.	La LAU especifica en su artículo 20 que es los gastos de comunidad, IBI… son concernientes al propietario aunque es posible pactar con el inquilino la inclusión de estos gastos. Sin embargo en ningún caso una derrama puede recaer sobre el inquilino. En todos los casos (gastos de comunidad, IBI, derramas), en caso de impago el responsable ante comunidad , Ayuntamiento… es el propietario.

Cargar todas las reparaciones del hogar al inquilino	Forzar al inquilino a asumir las reparaciones que sean necesarias en la vivienda durante el contrato de arrendamiento.	Las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda debe hacerlas el propietario, salvo que los daños hayan sido causados por el inquilino, y sin que por ello se pueda elevar o repercutir en la renta. Si las obras de la vivienda durasen más de 20 días, el inquilino tiene derecho a reducción en si renta proporcional a la parte de la vivienda de la que no ha podido hacer uso.
Cargar la renovación o reparación de electrodomésticos al inquilino	Forzar al inquilino a asumir las reparaciones o adquisiciones de electrodomésticos necesarios en la vivienda durante el contrato de arrendamiento.	En la misma línea que el punto anterior. Salvo que la avería venga dada por un mal uso por parte del inquilino, en los demás casos, la responsabilidad de su reparación o sustitución es del propietario.

Forzar a contratar más de un año	Hacer constar en el contrato que periodo mínimo de estancia en más de un año (dos…).	Si no consta una contraprestación (por ejemplo, el precio normal es X pero si son dos años es Y < X), la clausula podría ser considerada abusiva.
Forzar a aceptar ruptura con preaviso de meses por propietario	Hacer constar un preaviso por parte del propietario de n meses, que le habilita para romper el contrato con el inquilino y recuperar su vivienda.	La nueva LAU (junio 2013) dice que el propietario podrá recuperar la vivienda para residencia habitual si comunica la necesidad de la vivienda como permanente para sí, familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad con un preaviso de 2 meses. Fuera de estos casos, el propietario no podrá recuperar la vivienda. Por tanto cláusula nula.

Forzar aceptar familiares u otros en alguna habitación si el propietario lo requiriera	Hacer constar una cláusula de admisión de familiares u otros en alguna parte de la casa, forzando la convivencia.	Dado que el objeto del contrato es el alquiler de una vivienda y por tanto es el derecho de uso de un bien a cambio de una renta, incluir un tercero no aceptado a priori por el inquilino va contra la base misma del contrato. Nula de pleno derecho.

¿Qué hacer ante una cláusula abusiva? Lo primero es no dejarlo pasar si nos perjudica. Es decir, llegado el momento, defender nuestros derechos y hacer cumplir las leyes que son el marco regulador que debe regir un mercado ordenado.

Puesto que el cliente/inquilino víctima de una cláusula leonina tiene la razón, no es buena estrategia perder los nervios y acabar en una discusión verbal que al final no resuelve nada.

1. Hacer notar al responsable la situación (director de entidad o propietario) la situación, señalando claramente la cláusula y la ley que impide su aplicación. A veces, va a ser tan sencillo como esto para solucionarlo. Pero la mayoría de la veces la otra parte va a tratar de ganar tiempo. En unos pocos casos va a haber amenazas más o menos veladas de «consecuencias» si se persiste en el intento de que la ley se cumpla. Si es el último caso, instar a poner por escrito la amenaza y hacer constar que si hay otro incumplimiento se seguirá el mismo camino de reclamación hasta corrección del abuso. Ante todo calma, si hay amenaza es porque la otra parte se sabe perdedora en el proceso y

es el último recurso.

2. Dar un plazo razonable de resolución (10 días?). No aceptar un : Lo miraremos, lo tendría que mirar el departamento X del sitio Y, mi cuñado que entiende de esto te dice algo… Da igual, quien lo tenga que mirar o juzgar porque va a un plazo dado. Improrrogable.

3. Pasado el plazo dado, se notifica por Burofax con certificación de contenido (unos 23 €, se hace en cualquier oficina de correos, y tiene plena fuerza legal), detallando en un documento, la cláusula, la ley que lo impide y la reclamación de que se subsane la situación. Si hubiera cantidades que reclamar sería el momento de notificarlas, argumentándolas. En el burofax, se vuelve a dar un periodo razonable de tiempo para la subsanación del conflicto. La mayoría de conflictos se van a acabar llegados a este punto.

4. Si el burofax es ignorado, hay que ponerse en manos de un abogado experto en mercado inmobiliario o un abogado de una organización de consumidores y dejar que la ley siga su camino.

SAREB

¿Qué es el SAREB? Es una sociedad anónima cuyo acrónimo proviene de: Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria. El SAREB es conocido popularmente con el «banco malo».

¿Es un banco? Aunque se habla de él como un banco, la realidad es que no tiene licencia bancaria.

¿Da créditos el SAREB? No. El SAREB no da ni se prevé que

de créditos.

¿Para qué sirve el SAREB? Pretende realizar una liquidación ordenada de todos sus activos. Estos activos, proceden de los bancos nacionalizados (BFA – Bankia, Catalunya Banc, NCG Banco – Banco Gallego y Banco de Valencia) y de las entidades intervenidas (Banco Mare Nostrum, CEISS, Caja3 y Liberbank). Estos activos proceden de entidades quebradas o en gravísimos problemas de solvencia y son, en su inmensa mayoría, bienes inmuebles (viviendas, oficinas, suelo…).

Lo que pretende el SAREB es liquidar estos activos al mejor precio posible en el plazo de 15 años.

¿Cómo pasan los activos al SAREB? Por compra. El SAREB compra a las entidades sus activos dañados (viviendas, edificios, suelo….) y de esta manera las entidades antes citadas «limpian» sus balances de activos que no lograban liquidar y que comprometían toda su operativa bancaria. Por tanto, el SAREB compra activos inmobiliarios problemáticos a entidades quebradas o en graves problemas.

¿De dónde saca el dinero el SAREB para la compra? La capitalización proviene de dos fuentes :

* Pública: a través del FROB (**Fondo de reestructuración ordenada bancaria**, mayoritariamente público con dinero procedente de los Presupuestos Generales del Estado)

* Privada: a través de participación de bancos y entidades financieras variadas.

El porcentaje en su creación era : 55% privado y 45% público.

Por otro lado, el SAREB emite bonos y posee deuda subordinada (según la cifras actuales del SAREB, el 92% del capital son bonos garantizados y el 8% capital propio y deuda subordinada).

¿Qué accionistas tiene?

Santander 17,8%

Caixabank 12,8%
Sabadell 7,2%
Banco Popular 6,2%
Kutxabank 2,7%
Ibercaja 1,5%.
Otros 8,7%
(Deutsche Bank, Barclays, AXA, Bankinter, Unicaja, Cajamar, Caja Laboral, Banca March, Cecabank, Banco Cooperativo Español, Mapfre, Mutua Madrileña, Catalana Occidente)

FROB 43,1%

¿Cambiará el accionariado? Probablemente. Llama la atención que el accionariado sea proporcional (aproximadamente) a la presencia en el mercado español de esos bancos (cuota de mercado) por lo que da la sensación de reparto. Si fuera así, es posible que los inversores no esperen rentabilidades y que su compensación venga por otra vía. También llama la atención la falta del BBVA en el accionariado. En el actual contexto de profunda reestructuración bancaria e inmobiliaria los cambios de accionariado son probables.

¿Se espera rentabilidad? El SAREB promete una rentabilidad del 15% durante los 15 años que prevé que se tarde en liquidar los activos inmobiliarios.

¿Con qué descuento respecto al valor de los balances bancarios esta comprando el SAREB? Por las cifras dadas hasta ahora, el descuento es del orden del 50%. Ha comprado por valor de 40000 millones de €, activos que constaban con un valor de 80000 millones de € en los balances bancarios.

¿Va a agrupar todo el valor inmobiliario problemático? No necesariamente. El SAREB ha agrupado el de las entidades quebradas o con graves problemas (intervenidas). El resto de la banca ha optado por liquidar sus activos (o esperar en pocos casos) con iniciativas propias. Por ejemplo, el BBVA y BSCH tienen agrupados activos inmobiliarios en

unidades de negocio propias para su liquidación ordenada. No se puede descartar que el SAREB acabe con la mayoría de los valores inmobiliarios de la banca, pero va a depender mucho de la evolución de su negocio y en general si lo pueden evitar, lo harán.

¿Era el plan inicial el SAREB? Aunque ya había habido peticiones desde círculos de economistas de la creación de un «banco malo», los gobiernos de Zapatero y Rajoy (sus equipos económicos) descartaron públicamente esta opción. El Ministro de Economía Guindos lo descarto el 22/04/2012 : «*el Gobierno no creará un banco malo, ni nada*«. La situación de cuasi colapso originada por la quiebra de Bankia crea una dinámica, que sin estar planificada anteriormente, desemboca el 25 de Agosto de 2012 en el inicio del proceso de creación del SAREB. La creación del SAREB fue requerida como necesaria por la comisión europea como contrapartida al rescate bancario de 100 000 millones de € de verano de 2012.

¿Por qué no podían los bancos liquidar sus activos sin el SAREB? Por varios motivos. Pero el más poderoso era: los activos constaban en los balances a unos precios que no se correspondían con sus valores reales (sobre todo, el suelo). Si los vendían, el precio real, implicaría fuertes perdidas que al hacerse masivas mostraría que en realidad estaban quebrados (debían más «dinero» del que tenían). Por tanto durante años, estuvieron empujando las deudas hacia adelante sin liquidar activos esperando su revalorización. Cuando el nivel de morosidad y el acumulado masivo de activos inmobiliarios pasó un punto crítico, fue imposible ocultar la realidad. El SAREB nace para limpiar los balances de esos bancos y permitir a esas entidades dedicarse a su negocio real de préstamos saliendo del mercado inmobiliario.

¿Costará dinero a los españoles? En teoría no, pero las experiencias anteriores son decepcionantes. Hasta el

momento las intervenciones bancarias están costando dinero al erario público (todos nosotros).

¿Se ha intentado antes? Irlanda lo está intentado ahora mismo. Es pronto para juzgar, pero la deuda pública durante el proceso de reestructuración bancaria se ha disparado y mucha de la banca irlandesa ha acabado nacionalizada.

Suecia realizó un proceso similar a través de CAAs (equivalente sueco al SAREB) a principios de los 90. Se considera una historia de éxito porque acortó la crisis sueca y no costó mucho dinero (se recuperó la mayoría).

¿Cómo influirá el SAREB en el mercado inmobiliario? A la baja, sin duda. Dado el tamaño que tiene el SAREB cualquier movimiento suyo, aunque sea ordenado, por lo masivo, hará que tiemble el suelo donde pise.

¿COMPRAR O ALQUILAR?

¿Cuál es el propósito de este post? Proporcionar una herramienta práctica que permita a un potencial comprador decidir si es mejor opción comprar o alquilar.

¿Qué criterio se va a usar? El modo más simple y comprensible es restar los balances de compra menos el balance de alquiler.

¿Existe algún simulador para los que no quieren ver el desarrollo matemático? Sí, proporcionamos dos simuladores :

Para crédito hipotecario
: http://adrianosi.com/adrianet/index.php?adrModule=intranet&adrScript=hipoteca.php

Para decidir si compra o alquiler
: http://adrianosi.com/adrianet/index.php?adrModule=intrane

t&adrScript=compralquila.php

¿Qué gastos implica la posesión de una vivienda? Esencialmente :

– Crédito hipotecario. Éste consta de principal + intereses.
– Seguros de la vivienda.
– Impuestos (esencialmente el IBI).
– Gastos de comunidad. Dependiendo de la edad de la vivienda, es razonable incrementar este gasto con una previsión de futuras derramas.
– Otros gastos.
– Coste de suministros (luz, agua, gas, basura…)

¿Qué gastos implica el arrendamiento de una vivienda? Esencialmente :

– Renta del inmueble.
– Coste de suministros (luz, agua, gas, …).

¿Posee algún ingreso la posesión de una vivienda? Podría darse algunas de las siguientes :

– Desgravaciones de Hacienda una vez adquirida la vivienda. Antaño era (resumido) hasta el 15% de 9040 €, pero a partir de 2013 esta desgravación desaparece para las nuevas compras. Por tanto, en general no se puede contar con esta desgravación (y por tanto ingreso).
– Algunas juntas y municipios tienen ayudas especiales. Suelen ir en la línea de ayudas para repoblación de zonas y/o préstamo ventajoso más que dinero a fondo perdido. Por ejemplo : Ayudas para Alquilar o Adquirir una Vivienda y Ayudas en el Ámbito Rural , Ayudas económicas destinadas a la ADQUISICIÓN de Vivienda . En el caso de la Junta de Castilla y León la información está centralizada en: Portal Vivienda .

¿Posee algún ingreso el alquiler de una vivienda? Podría darse alguna de las siguientes :

– Las contempladas en el Plan de Vivienda recién aprobado.
– Existen algunas autonómicas (varía mucho entre regiones). Las activas en Castilla y León están en: Portal Vivienda .
– Algunos municipios tienen ayudas, pero en general están orientadas a evitar la exclusión social.
– Otras ayudas, como Renta Básica de Emancipación, han desaparecido durante los recortes de 2012.

¿Qué más factores hay que tener en cuenta? La capacidad de ahorro, la rentabilidad de los ahorros, el IPC esperado, la revalorización del salario, la duración de la hipoteca, el tipo de interés de la hipoteca y la evolución esperada del valor de la vivienda.

En un préstamo hipotecario, ¿cómo separar principal de intereses? La mayoría de los préstamos hipotecarios en España son a interés variable y referenciados a Euribor (Euribor + difrencial). Por otro lado el modelo de amortización de los créditos hipotecarios es el francés.

A continuación se van a exponer unas formulaciones matemáticas no excesivamente complicadas, pero algo tediosas de leer.

La cuota se calcula según esta fórmula :

Q = P ((i(1+i)^n)/ ((1+i)^n -1)

Q : Cuota.
P : Capital prestado inicial.
i : Interés (el interés si va en meses se debe expresar en meses).
n : El numero de cuotas.

Ejemplo : 100 000 euros de préstamo, interés del 2% y 25 años

El capital (C) son 100 000 €.
El interés (i) 2% es anual, así mensual es 2%/12 , es decir, 0.02/12 .
El plazo (n) 25 años, son 25*12 meses, es decir, 300 meses.

$Q = 100\ 000 * ((0,02/12) * (1+ (0,02/12))^{300}) /(((1+(0,02/12))^{300} -1) = 423,85$ € cada mes de cuota.

En esa cuota pagamos cada mes, parte del capital a devolver (100 000 €) y parte de interés del préstamo.

La formula para calcular el interés que pagamos en una cuota es :

$I_n = i\ C_{n-1}$

I_n : Interés pagado en la quota n (la primera cuota es la 1, la última la n).
i : Interés (el interés si va en meses, se debe expresar en meses).
C_{n-1} : Capital pendiente antes de pagar esa cuota.
n : el número de cuota.

En el ejemplo anterior, el interés pagado en la primera cuota será :

$i_1 = (0,02/12) * 100\ 000 = 166,66$ €

Por último nos queda saber, cuanto capital hemos amortizado en cada cuota :

$A_n = A_1(1+i)^{n-1}$

A_n : Amortizado en cuota n

A_1 : Amortizado en primera cuota

i : Interés (el interés si va en meses, se debe expresar en meses).
n : el número de cuota.

Para la primera amortización, será $A_1=Q-Vi$

En el ejemplo anterior :

$A_1 = 423,85 – 100\ 000 *(0.02/12) = 257,18$ €

En la cuota 10 :

$A_{10}=257,18*(1+(0.02/12))^9 = 261,03$

Y por último en la , cuota 299 (la penúltimo del préstamo) :

A_{300}= 257,18 * $(1+(0.02/12)^{298}$ = 422,43 (la cuota era de 423,85 € , es decir, se amortiza casi todo lo que paga)

Y por último para saber todo lo amortizado hasta la cuota n.

$TA_n=A_1((1+i)^n-1)/i$

TA_n : Total Amortizado ha la cuota n (TA_5= A1+A2+A3+A4+A5)
i : Interés (el interés si va ne meses se debe expresar en meses).
n : el número de cuota.

Por ejemplo, en en las cifras anteriores. Al pago de la 5 cuota, llevaremos amortizado

TA_4=257,18 *$((1+(0.02/12))^5-1)$ / (0.02/12) = 1290,19 €

¿Cómo saber cuánto interés llevamos pagado en un préstamo hipotecario?

Pues restando de lo que hemos pagado (todas las cuotas hasta el momento) todo lo que hemos amortizado en cada quota :

IP_n = n*Q-A_n =$A_1(1+i)^{n-1}$– $A_1((1+i)^n-1)/i$

Por ejemplo, para el ejemplo anterior, en 5 cuotas :

IP_5= 5*423,85 -1290,19 = 829,06 €

¿Cómo influye en las fórmulas anteriores las revisiones de Euribor? Lo habitual es tener revisiones en cada 6 o 12 meses del índice de referencia Euribor. En ese caso, se recalcula todo de la siguiente manera: si estamos en la cuota n, y quedan m para terminar, se hacen los cálculos tomando como capital prestado, el pendiente de amortizar y el número de cuotas, las m pendientes.

¿Cómo saber si es más rentable comprar o alquilar? Vamos a

calcular como sería el balance de alguien que comprara y que alquilara. El balance es en esencia *lo que se tiene – lo que se debe .* Aplicado sería :

Bc = Ingresos – Gastos + Activos – Pasivos

Los ingresos serían las nóminas, bonificaciones, subvenciones…
Los gastos serían, los gastos de comunidad, seguros, gastos de suministros…
Los activos son, en el caso de compra de la vivienda, la propia vivienda, ahorros, otras posesiones.
Los pasivos sería el crédito hipotecario (calculado como las cuotas por los plazos, no por el principal), otros créditos…

En el caso de compra.

Bc = N + Sb + Io – Gc -Gi -Gs -Gsm -Gm -Go + Vv + Ah + Ao – Ch -Co

N : Nomina.
Sb : Subvenciones o desgravaciones.
Io : Otros ingresos.
Gc : Gasto comunidad.
Gi : Impuestos.
Gs : Gasto seguros.
Gsm : Gastos suministros.
Gm : Gastos mantenimiento.
Go : Otros gastos caso posesión.
Vv : Valor vivienda.
Ah : Ahorro caso de posesión.
Ao : Otros ahorros caso posesión.
Ch : Crédito hipotecario.
Co : Otros Créditos.

Para el caso de alquiler :

Ba = N + Sba + Io – Gsm – Gm2 -Go2 + Ah2 + Ao2 – Co – R

Sba : Subvenciones alquiler.

Go2 : Otros gastos caso alquiler.
Gm2 : Gastos de mantenimiento caso de alquiler.
Ah2 : Ahorro caso de alquiler.
Ao2 : Otros ahorros caso de alquiler.
R : Renta de la vivienda.
Vamos a hacer las siguientes suposiciones razonables.

– Que la nómina N en el caso de compra o alquiler es la misma.
– Que los otros ingresos Io son los mismos en compra o alquiler.
– Que los gastos de suministros en caso de compra o alquiler es la misma.
– Que la diferencia entra Ao2 y Ao es la entrada de la vivienda, que llamaremos Ev y que en caso de compra se paga (y no se tiene ya) y en el caso de alquiler, se tiene guardada.
– Que el Valor de la vivienda Vv es el precio pagado. No contemplamos una mala compra (que la venta inmediata después de la compra se perdiera dinero) o una compra chollo (que la venta inmediata después de la compra se ganara dinero).
– Que los otros créditos Co son los mismos en compra o alquiler.

El balance que sea mejor, Ba o Bc es lo que nos va a indicar la opción de compra o alquiler.

Bc-Ba = N + Sb + Io – Gc -Gi -Gs -Gsm -Gm -Go + Vv + Ah + Ao – Ch -Co – (N + Sb + Io – Gsm -Gm2 -Go2 + Ah2 + Ao2 – Co -R)

Bc-Ba = Sb -Sba -Gc -Gi -Gs -Gm + Gm2 +Vv + Ah -Ah2-Ev -Ch +R

Por ejemplo :

Compra de vivienda, por 120000 €, 25000 € entrada, por tanto 95000 € de crédito hipotecario a 25 años, con el 1 + Euribor (0.6), sin subvenciones, 45 €/mes de comunidad,

impuestos (IBI) de 150 €, 145 € de seguro, con gasto de mantenimiento de la casa de 30 €*12 (reparaciones de elementos de la casa). Acorde a la fórmula anterior la cuota de crédito hipotecario es: 384,41 €. La capacidad de ahorro son 250 €/mes en caso de compra.
Alquiler por 450 €/mes, sin gastos de mantenimiento Gm2. La capacidad de ahorro son 175 €/mes en el caso de alquiler.

Bc – Ba = -45*12 – 150 – 145 – 30*12 + 120000 -384,41*300 – 25000 + 450*12 +250*12-175*12 = -15218 €

Es decir, a la firma de la vivienda, no es rentable la compra de la casa. Visto así en general no lo sería nunca (salvo con Euribor casi 0), o rentas de alquiler muy altas.

Por ejemplo, lo mismo con Euribor 0.01 y renta de alquiler de 550 €

Bc – Ba = -45*12 – 150 – 145 – 30*12 + 120000 -358.45*300 – 25000 + 550*12 +250*12-175*12 = -6230 €

Menor, pero sigue siendo negativo. Entonces, nunca es rentable comprar?. Pues sí, pero no el primer día de la hipoteca. Es decir, en el transcurso de los años, los ahorros suben y dan rentabilidad, la renta del alquiler sube, pero la hipoteca fluctúa sobre el Euribor, pero no sobre el IPC. Es decir, que con los años, la renta de alquiler pesa más y la hipoteca menos.

– Suponemos que todos los gastos se ven incrementados anualmente con IPC.
– El valor de la vivienda se incrementa según un índice propio de evolución IPV
– La renta mensual se incrementa según el IPC.
– Los ahorros dan una rentabilidad propia y la capacidad de ahorro crece según el IPC (implícitamente se considera que los sueldos, suben según el IPC)
– Las subvenciones se incrementan según el IPC.

Con esas consideraciones, el año n

$Bc_n - Ba_n = (Sb - Sba - Gc - Gi - Gs - Gm + Gm2) * (1 - (1+IPC)^{n+1}) / (-IPC) + Vv * (1+IPV)^n + (Ah - Ah2) * 12 * (((1+I)^{n+1} - (1+IPC)^{n+1})) / (I-IPC)) - Ev * (1+I)^n - C * (m - n*12) + R*12 * ((1 - (1+IPC)^{n+1}) / (-IPC))$

Sb : Subvenciones o desgravaciones compra.
Sb : Subvenciones o desgravaciones alquiler.
Io : Otros ingresos.
Gc : Gasto comunidad.
Gi : Impuestos.
Gs : Gasto seguros.
Gsm : Gastos suministros.
Gm : Gastos mantenimiento caso de compra.
Gm : Gastos mantenimiento caso de alquiler.
Vv : Valor vivienda.
Ah : Ahorro caso de posesión.
Ah2 : Ahorro caso de alquiler.
IPC : Índice de precios al consumo anual.
I : Interés obtenido del ahorro
IPV : Índice de precio de la vivienda (IPC específico de la vivienda).
Ev : Entrada vivienda.
C : Cuota del crédito.
m : Mensualidades del crédito.
n : Año (vencido).

Por ejemplo en el 5 año , con IPC del 2.5, I de 1% y IPV del 1.5%

$Bc5 - Ba5 = (-45*12 - 150 - 145 - 30*12) * (1 - (1+0.025)^6) / -0.025) + 120000 * (1+0.015)^5 + (175*12 - 250*12) * ((1+0.01)^6 - (1+0.025)^6) / (0.01 - 0.025) - 25000 * (1.01)^5 - 384,41 * (300 - 5*12) + 12*450 * (1 - (1+0.025)^6) / (-0.025) = -7633.34 + 129274.08 - 5890.39 - 26275.25 - 92258.4 + 34493.77 = 31710.47$ €

El balance, en el año 5 ya es muy favorable a la compra

antes que el alquiler.

Otro ejemplo, más realista :

Compra de vivienda, por 100000 €, 12000 € entrada por tanto 88000 € de crédito hipotecario a 30 años, con el 2 + Euribor (0.6), sin subvenciones, 45 €/mes de comunidad, impuestos (IBI) de 150 €, 145 € de seguro, con gasto de mantenimiento de la casa de 30 €*12 (reparaciones de elementos de la casa). Acorde a la formula anterior la cuota es : 352.29 €. La renta de alquiler son 300 €/mes. Alquiler con capacidad de ahorro de 400 €/mes, sin gastos de mantenimiento Gm2. La capacidad de ahorro son 150 €/mes en el caso de compra.

IPC del 2.5, I de 1% y IPV del 1.5%

$$Bc_n - Ba_n = (Sb - Sba - Gc - Gi - Gs - Gm + Gm2)*(1-(1+IPC)^{n+1})/(-IPC) + Vv*(1+IPV)^n + (Ah - Ah2)*12*(((1+I)^{n+1} - (1+IPC)^{n+1}))/(I-IPC)) - Ev*(1+I)^n - C*(m-n*12) + R*12*((1-(1+IPC)^{n+1})/(-IPC))$$

$$Bc_4 - Ba_4 = (-45*12 - 150 - 145 - 30*12)*((1-(1+0.025)^5)/-0.025) + 100000*(1+0.015)^4 + (150-400)*12*(((1+0.01)^5 - (1+0.025)^5))/(0.01-0.025) - 12000*(1+0.01)^4 - 352.29*(360-4*12) + 300*12*(1-(1+0.025)^5)/(-0.025) = -6281.31 + 106136.35 - 16079.63 - 12487.24 - 109914.48 + 18922.78 = -19703.53 €$$

Es decir, todavía en el 4 años es más rentable alquiler que comprar.

¿Hay alguna regla más simple? Es posible realizar una simplificación de la expresión matemática realizando algunas aproximaciones.

– Se supone que IPC e IPV son iguales. Esto es en general en trazas de tiempo suficientemente largas. En España desde el año 1997 a la actualidad el mercado ha estado en una

situación anómala (primero burbuja inmobiliaria, estallido y enorme caída), pero no es lo normal.

– Se supone que los gastos + el diferencial de ahorro es aproximadamente igual a las rentas pagadas en un año. – Gc -Gi -Gs -Gm+Gm2 + 12(Ah -Ah2) + 12R menor de 1000. Esto quiere decir, que la renta y gastos – ahorro se compensan entre sí. En general tiende a ser cierto.

– Se supone que el interés I de los ahorros es 0. Los ahorros no rentan nada.

No incluimos el desarrollo, pero la expresión final sería :

n = (-(1+IPC)*Vv +Ev +C*m)/(-IPC*Vv+12C)

Vv : Valor vivienda.
IPC : Índice de precios al consumo anual.
Ev : Entrada vivienda.
C : Cuota del crédito.
m : Mensualidad del crédito.

n sería el año a partir del cual la compra empieza a compensar comprar sobre el alquilar.