COMPRAR O ALQUILAR LA VIVIENDA HABITUAL?

Escrito por ANOSFELES - 13/03/2012 13:58

Buenas tardes compañeros:

Sé que esto es una pregunta muy relativa, así que intentaré ser lo más preciso posible.

Ayer estuve con un matrimonio amigo y me plantearon su situación, yo que soy pro-alquiler, me puse a hacer cuentas y llegué a la conclusión de que lo mejor era seguir de alquiler, pero como entiendo que mi opinión puede ser un tanto sesgada os planteo el caso para que me déis una opinión más objetiva (aunque los números son los números :P).

El caso en cuestión; matrimonio de 34 años con un hijo y expectativas de tener otro, con una renta mensual neta de 4000€, una capacidad de ahorro mensual de 1000-1500€ y un alquiler de 700€ por una vivienda que cubre todas sus necesidades y con la ventaja de que solo pagan 11 meses, ya que el mes de agosto se van con los padres a la playa y el casero no les cobra ese mes (para que luego digan que no hay caseros buenos :P), capital ahorrado a día de hoy unos 80000€.

El piso, vivienda que también cubre sus necesidades y que sale por 260000€ (IVA y demás gastos burocráticos incluidos), tendrían que dar de entrada 75000€ y pagar una hipoteca de 815€ (euribor + 1.5).

Puntos por los que les aconsejé que se quedaran con el alquiler:

- Desembolso de 75000€, con lo que solo se quedarían con 5000€ de reserva, lo cual en su situación me parece poco (idea de tener otro hijo, amueblar la casa nueva...)
- Hipoteca Euribor + 1.5, es lo que hay en el mercado, lo sé, pero cuando el Euribor esté en 3, que a lo largo de 30 años volverá a esos niveles o incluso mucho más, ya no serán 815€ mensuales sino 1000 y pico.
- Precio de la vivienda, el precio es el que hay pero hace 5 años un inmueble de similares características en esa zona valía tranquilamente 50000€ menos.

Vaya tochazo :unsure: , agradezco todo tipo de críticas y sugerencias.

Un saludo.

=====

Re: COMPRAR O ALQUILAR LA VIVIENDA HABITUAL?

Escrito por andreseljedi - 13/03/2012 14:45

Yo soy muy a favor de comprar casa cuando se tiene una estabilidad económica, porque siempre sale más rentable a largo plazo.

Piensa en el gasto de una familia que ha estado toda su vida de alquiler, mientras que una hipoteca, (aunque sea superior la cuota) en 20 o 25 años la tienes pagada.

Imagínate cuando esa pareja tenga 67 años y les quede una pensión mucho más baja que su sueldo, y encima tengas que seguir pagando alquiler.

Es verdad que el euribor subirá, pero también lo hará el alquiler con el IPC, y en la hipoteca tienes una gran ventaja fiscal, que te devolverá dinero todos los años.

Y Aunque se queden con poco dinero ahorrado, su capacidad de ahorro es alta, más de 1000€ al mes, con lo que se recuperarán pronto.

Yo lo veo todo a favor de hipotecarse.

Otra cosa es que tengan unos trabajos precarios, entonces si que es preferible el alquiler, por si te quedas sin ingresos, no tener deuda, pero no creo que este sea el caso.

=====

Re: COMPRAR O ALQUILAR LA VIVIENDA HABITUAL?

Escrito por Pitxönen - 13/03/2012 14:59

andreseljedi escribió:

Yo soy muy a favor de comprar casa cuando se tiene una estabilidad económica, porque siempre sale más rentable a largo plazo.

Piensa en el gasto de una familia que ha estado toda su vida de alquiler, mientras que una hipoteca, (aunque sea superior la cuota) en 20 o 25 años la tienes pagada. Imagínate cuando esa pareja tenga 67 años y les quede una pensión mucho más baja que su sueldo, y encima tengas que seguir pagando alquiler.

Es verdad que el euribor subirá, pero también lo hará el alquiler con el IPC, y en la hipoteca tienes una gran ventaja fiscal, que te devolverá dinero todos los años. Y Aunque se queden con poco dinero ahorrado, su capacidad de ahorro es alta, más de 1000€ al mes, con lo que se recuperarán pronto. Yo lo veo todo a favor de hipotecarse.

Otra cosa es que tengan unos trabajos precarios, entonces si que es preferible el alquiler, por si te quedas sin ingresos, no tener deuda, pero no creo que este sea el caso.

Yo opino igual, aunque sí que se podía empezar a mirar piso sin prisas y comprar en dos años máximo.

Por cierto, comentas que hace 5 años la zona costaba 50.000 euros menos. Supongo que ha tenido algo de urbanización dicha zona y por eso se habrá revalorizado, porque si no no lo entiendo ya que ha sido todo lo contrario en el resto de sitios.

=====

Re: COMPRAR O ALQUILAR LA VIVIENDA HABITUAL?

Escrito por DOCTOR - 13/03/2012 15:29

Yo estoy con Andrés, y mas ahora que puedes encontrar pisos a precios mas que razonables...distinto son las condiciones de la hipoteca...ahí si que hay que estrujarse el tarro para conseguir una buena oferta...

Saludos

=====

Re: COMPRAR O ALQUILAR LA VIVIENDA HABITUAL?

Escrito por ANOSFELES - 13/03/2012 22:03

Muchas gracias por vuestras respuestas:

Coincido con vosotros en que a largo plazo es preferible poseer una vivienda que estar pagando siempre un alquiler y al final no tener nada en propiedad.

Lo que les planteé fue seguir de alquiler unos años más (2-4) ya que podrían acceder a la vivienda económicamente más desahogados y además es muy posible que el precio de esa vivienda (o una similar) baje de manera considerable en los próximos años.

Puede que haya planteado mal el tema, la pregunta sería, ¿es buen momento ahora para hacer este tipo de operación? ¿o tal vez sea más rentable aplazarla unos años?

Un saludo.

Re: COMPRAR O ALQUILAR LA VIVIENDA HABITUAL?

Escrito por andreseljedi - 14/03/2012 00:08

ANOSFELES escribió:

Puede que haya planteado mal el tema, la pregunta sería, ¿es buen momento ahora para hacer este tipo de operación? ¿o tal vez sea más rentable aplazarla unos años?

Un saludo.

Ahi la cosa cambia.

Los pisos van a seguir bajando, cuanto nadie lo sabe, pero 2-3 años más seguro, mientras dure la crisis, y va para largo.

Pero si tu pensamiento es compra un piso, y encuentas algo que te convenza, a buen precio, tampoco es mala idea.

La vivienda habitual no es una inversión, por muchos que crean que sí, es una necesidad y ahi cada uno tiene sus propias ideas.