

GRAN PARTE DE LOS INVERSORES NO LO NECESITA

# Así se financia la compra de una casa como inversión si no se puede pagar a tocateja

La mitad de las viviendas que se compran actualmente en España se realizan sin necesidad de pedir una hipoteca al banco, pero ¿hay financiación para este tipo de operaciones?



Foto: iStock.



E. SANZ □ □ -

## TAGS

INVERSIÓN INMOBILIARIA - HIPOTECAS - TIPOS DE INTERÉS -  
MOROSIDAD - MERCADO INMOBILIARIO

TIEMPO DE LECTURA 12 min

14/02/2020 20:56

Casi la **mitad de las viviendas que se compran** actualmente en España se firma **sin necesidad de pedir una hipoteca** al banco. El año pasado se vendieron en España 566.777 casas y solamente se firmaron 276.094 hipotecas. ¿Cómo es posible? Tras el estallido de la **burbuja inmobiliaria** y, especialmente, entre 2012 y 2014, fueron muchos los que aprovecharon la **fuerte caída de los precios para invertir sus ahorros** en una vivienda y muchas de esas operaciones, en un momento en el que la banca era muy exigente en la concesión de hipotecas tras la crisis sufrida, se cerraron a 'tocateja'. **En 2013, por ejemplo, siete de cada diez compras se cerraban sin necesidad de financiación.**

A partir de 2014, con el **inicio de la recuperación inmobiliaria** y el regreso de las subidas de los precios, el porcentaje de operaciones que necesitaban financiación para poder salir adelante fue incrementándose

## VIVIENDA



13.02.2020

Bankoa ofrecerá préstamos personales, y no hipotecas, para comprar viviendas

AGENCIAS



13.02.2020

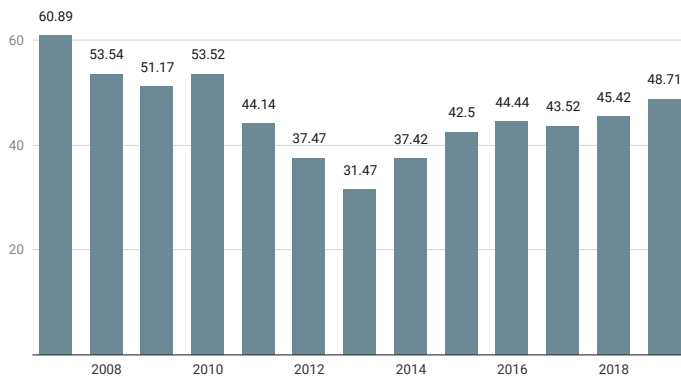
El piso de lujo más caro de España está en Barcelona: 20.000€ por metro cuadrado

E. SANZ

poco a poco -ver gráfico inferior-, y actualmente prácticamente la mitad de las ventas se cierran gracias a la firma de una hipoteca.

No obstante, aún sigue existiendo un porcentaje muy importante de transacciones -casi 280.000 viviendas- que se cierra mediante el **pago en efectivo** en la que participan tanto extranjeros -muchos de los cuales **no necesitan una hipoteca** para poder comprar casa- como inversores, grandes y pequeños.

### Porcentaje de compras con financiación hipotecaria



Source: Consejo General del Notariado. • [Get the data](#) • Created with Datawrapper

Según datos de Tecnocasa, en la ciudad de **Madrid, los inversores representaron el 30%** de las compraventas realizadas en el segundo semestre de 2019, mientras que en la ciudad de **Barcelona, el porcentaje se situó en el 26,5%**, porcentajes que han ido disminuyendo ante el fuerte aumento de los precios de compraventa, que ha provocado que muchos de esos inversores empiecen a mirar hacia la periferia.

Tal y como reconocen varios expertos a El Confidencial, como norma general, **el que compra como inversión no necesita financiación**. "Tiene dinero ahorrado o lo ha recibido de una herencia", explica a Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria. "Generalmente no necesitan financiación o lo resuelven con un pequeño préstamo, en algunos casos personal, para **no tener que incurrir en volver a hipotecar su vivienda habitual**", corrobora Toni Expósito, director general de Comprarcasa en España.

Y, entre aquellos que sí necesitan financiación, ¿qué tipo de producto pueden encontrar en el mercado? "Las **hipotecas para adquisición de segunda vivienda o para inversión** se caracterizan por un porcentaje de financiación y plazo menores que para la vivienda habitual. Se financia entre el 60% y el 70% del precio de la compra y a un plazo no superior a 25 años. Aunque en el segmento de **banca personal se puede llegar al 80% y a 30 años**", explica Santiago Cruz de Ibercredit.

### La banca financia entre el 60% y el 70% del precio de la compra y a un plazo no superior a 25 años

"Si existen productos para bonificar el mismo, los **tipos de interés son similares a los que se aplican para vivienda habitual**, pudiendo elegir entre variable, fijo o mixto dependiendo de la entidad", apunta este experto, quien matiza que este tipo de financiaciones se suele conceder a aquellos **solicitantes que ya dispongan de vivienda habitual en propiedad**, puesto que, tal y como recuerda Jesús Duque, la hipoteca no cuenta solamente con el respaldo de la garantía hipotecaria de la

VER MÁS NOTICIAS

### LO MÁS LEÍDO

#### VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

- 1 Mi marido ha heredado una casa. ¿qué papeles necesita para poder venderla?



- 2 Así se financia la compra de una casa como inversión si no se puede pagar a tocateja



- 3 He vendido la mitad de un terreno. ¿debo pagar la plusvalía municipal?



- 4 El piso de lujo más caro de España está en Barcelona: 20.000€ por metro cuadrado



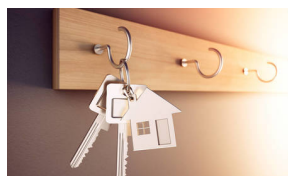
- 5 Bankoa ofrecerá préstamos personales, y no hipotecas, para comprar viviendas



vivienda hipotecada, sino que **el inversor responde con todos sus bienes presentes y futuros** en caso de impago.

"Es posible hoy en día **pedir una hipoteca para invertir, para poner en alquiler y vender en un futuro**. Es más, muchos clientes aprovechando la demanda de alquiler en las grandes ciudades, y la subida de las rentas, así como la demostrada seguridad del ladrillo y los bajos tipos de interés, son los que se adentran en el mundo de la inversión inmobiliaria", reconoce Ricardo Gulias, director de RN Tu solución hipotecaria.

"Es posible encontrar rentabilidades altas, y a pesar de que hay un tipo de interés que pagar cuando se pide una hipoteca, la inversión resulta rentable, siempre y cuando esté bien gestionada". Y añade, **"las condiciones hipotecarias no son mucho peores** que las que nos pueden ofrecer para primera vivienda, **tipos fijos de 1,7%**".



Una de cada diez viviendas se compra como inversión y la mayoría son de segunda mano

EC

En el último año, la compra de vivienda como inversión ha representado el 10% del total de las transacciones de compraventa que se han

Desde Rastreator.com, por su parte, señalan que los requisitos para obtener una hipoteca para una segunda vivienda son algo más estrictos respecto a los requeridos para conseguir una destinada a financiar la primera residencia. **"El banco asume mayor riesgo** al conceder hipotecas destinadas a la compra de una vivienda no habitual. Hay que tener en cuenta que si la primera vivienda o residencia habitual está hipotecada, el banco va a tener en cuenta la **cuota actual de la hipoteca para calcular el endeudamiento** y ambas cuotas no deberían de suponer más del 40% de los ingresos de los titulares. Una práctica habitual es hipotecar también la vivienda habitual para comprar la segunda", añaden.

## Mayor riesgo, requisitos más estrictos

Por otro lado, el hecho de que el banco preste menor cantidad de dinero al cliente significa que **éste debe contar con más dinero ahorrado** para poder contratar la hipoteca, además de tener unos ingresos estables y elevados para que el banco acceda a prestarle el dinero. En el caso de la segunda vivienda, es imprescindible que el posible comprador cuente con unos ahorros suficientes para asumir entre el 30% y el 40% del valor de la vivienda -además de un 10% para gastos-, que será la cantidad que tendrá que abonar al banco en concepto de entrada. Así, por ejemplo, **para un piso de 200.000 euros, serán necesarios unos ahorros de entre 80.000 y 100.000 euros**.

"Si en el caso de la primera vivienda, los **ingresos mensuales suelen rondar los 2.000 euros**, para la segunda este importe tendrá que ser alrededor de **500 o 1.000 euros superior**. Por otro lado, la entidad prestataria también exigirá al cliente que aporte garantías como tener un trabajo indefinido en el que pueda demostrar cierta estabilidad y antigüedad, además de estar al corriente de los pagos y facturas, **no tener un nivel de endeudamiento muy elevado** o no figurar en ningún fichero de morosos, tal y como sucede cuando se solicita cualquier hipoteca", aclaran desde Rastreator.com.



Foto: iStock.

Asimismo, al tratarse de una vivienda que no será el hogar principal del hipotecado o de su familia, sino que su fin es vacacional, de segunda residencia o de inversión, las entidades financieras se muestran más cautelosas. "El cliente tiene **más riesgo de dejar de pagar dado que al no tratarse de su hogar principal**, no constituye una necesidad para él. Por ello, en caso de que fuera necesario, **prescindirá de pagar la hipoteca de su casa en la playa** antes que la de su vivienda habitual, por ejemplo. Por otro lado, en caso de que el banco tenga que quedarse con la vivienda del hipotecado, la dificultad para venderla será superior si se trata de una segunda vivienda que si fuera una principal", añaden desde este portal especializado en comparar productos financieros.

Y es que, tal y como insiste Ricardo Gulias, "tiene que haber **estabilidad laboral**, y que el cliente no dependa de ese alquiler futuro para poder pagar la hipoteca y soportar las cargas. La operación naturalmente conlleva el riesgo de impago de ese alquiler, por lo que se recomienda la formalización de un buen **seguro de impago**, y tener liquidez mensual para poder pagar si eso sucede".

## Compra sin hipoteca

No obstante, los expertos consultados como Jesús Duque, insisten en que la mayoría de los que compran como inversión no necesita pedir una hipoteca, bien sea porque dispone de ahorros o porque cuenta con el dinero de alguna herencia.

Pero, ¿cómo es el perfil del inversor? "Suponen la cuarta parte de nuestros clientes y en un 85% de los casos suele ser una persona o familia española. Muchos de ellos son **pequeños inversores particulares**, profesionales en activo, **jubilados**... que se han animado a buscar una mayor rentabilidad en el sector - entre un 4% y un 5%-, **defraudados con la evolución de la bolsa y los productos financieros clásicos**", apunta Ton Expósito.

Para que nos hagamos una idea, según datos recientes de Fotocasa, la **rentabilidad media a nivel nacional en el 6,6%**. A nivel de capitales, los porcentajes máximos se mueven entre el 6% y 7% y se encuentran en Huelva y Reus, con un 6,9% en ambos casos, y en Tarragona, con un 6,8%. Por el contrario, los menores se obtienen en Donostia - San Sebastián, con un 4%; Getxo, con un 4% y Eivissa, con un 4,1%.



**E. SANZ** Los alquileres en Toledo y Ávila se han encarecido en un año casi el 10% debido a la escasez de oferta en Madrid y a los

"En general se trata de un **inversor no especulativo como el de hace diez años**, cuando se compraban y vendían las viviendas en menos de un año, si no muy enfocado a **obtener una rentabilidad fija a medio largo plazo**. No obstante, también recibimos a menudo grandes inversores, clientes que buscan producto de fondos, para vender, y operaciones singulares con hoteles...", alcara Expósito.

"Que en España haya un interés tan elevado en invertir en vivienda de forma directa y con financiación hipotecaria es un **claro signo de falta de cultura financiera**. Los inversores expertos interesados en el activo inmobiliario raramente compran inmuebles, lo que hacen es invertir en fondos de inversión o en socimis, vehículos líquidos que permiten **aprovechar la rentabilidad** del sector con la debida diversificación", reconoce Pau A. Monserrat, profesor de la Universitat de les Illes Balears y economista especializado en productos financieros y socio en **Futur Finances**.

"El cliente que se interesa en la compra directa de un segundo inmueble para inversión lo que normalmente pretende es **mantener la propiedad de la casa y que el alquiler posterior le pague la mensualidad** y ganar un extra cada mes".

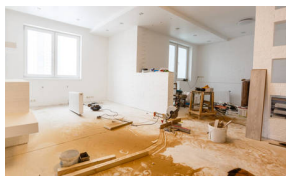
### Rentabilidad bruta del alquiler por municipios

|    | MUNICIPIO                                    | RENTABILIDAD SEPT 2019 |
|----|----------------------------------------------|------------------------|
| 1  | Lleida Capital                               | 5,9%                   |
| 2  | Santa Cruz de Tenerife Capital               | 5,9%                   |
| 3  | Elche / Elx                                  | 5,8%                   |
| 4  | Valencia Capital                             | 5,8%                   |
| 5  | Córdoba Capital                              | 5,6%                   |
| 6  | Almería Capital                              | 5,6%                   |
| 7  | Zaragoza Capital                             | 5,5%                   |
| 8  | L'Hospitalet de Llobregat                    | 5,5%                   |
| 9  | Murcia Capital                               | 5,4%                   |
| 10 | Castellón de la Plana / Castelló de la Plana | 5,4%                   |
| 11 | Alicante / Alacant                           | 5,3%                   |
| 12 | Oviedo                                       | 5,2%                   |
| 13 | Sevilla Capital                              | 5,1%                   |

Según Monserrat, "no es tan habitual encontrar compradores de inmuebles para invertir que lo hagan con la idea de vender al cabo de unos años. Somos un país de propietarios y en nuestra mente **no cala la idea de comprar para vender**, sino más bien de comprar para poner en alquiler". Y añade, "somos **capaces de endeudarnos en 200.000 euros para comprar una casa** "como inversión", pero jamás se nos ocurriría pedir un préstamo de 200.000 euros para invertir en un fondo de inversión centrado en el sector inmobiliario. Y ambas decisiones

tienen un riesgo similar. Con la ventaja de inversión profesional, liquidez, diversificación y ausencia de gastos que tienen los fondos".

Además, en los últimos dos años, con la fuerte subida de precios en ciudades como Madrid o Barcelona, el **pequeño inversor se ha retraído ligeramente del mercado**. "Al pequeño inversor español cada vez **le cuesta más encontrar oportunidades interesantes** en ciudades como Madrid y Barcelona por lo que la demanda se ha trasladado a segundas capitales como Málaga, Palma, Valencia, Sevilla, Vigo, Murcia, etc. Al mismo tiempo, se están produciendo cambios en el mercado extranjero. Tras la salida definitiva del Reino Unido de la Unión Europea, se han producido muchas ventas mientras vemos crecer el mercado de los compradores del norte de Europa", reconoce Toni Expósito.



### Comprar para rehabilitar o cómo aumentar el valor de una casa hasta en un 80%

**E.S.**

Según el Colegio de Registradores, el año pasado se compraron en España algo más de 500.000 viviendas de segunda mano, en más de un 50% se

Lázaro Cubero, director del departamento de análisis del Grupo Tecnocasa profundiza un poco más en las características de estos inversores. "En Madrid, el inversor tipo tiene entre 25 y 44 años -41% de los compradores-, cuenta con estudios universitarios -57%-, contrato de trabajo indefinido -45%- o autónomo -42%-, y es una persona de nacionalidad española -85%-. Además, suele realizar un pago al contado en el 69% de los casos. En Barcelona, por su parte, el inversor tipo tiene entre 45 y 54 años -38% de los compradores-, cuenta con estudios universitarios -47%-, es autónomo -59%- y de nacionalidad española -64%- y realiza un pago al contado en el 73% de las ocasiones.

## Viviendas pequeñas y de menos de 200.000€

Y, **¿qué tipo de producto buscan los inversores?** El producto favorito, tal y como explica este experto, son "viviendas muy céntricas, de dos a tres dormitorios y con un tamaño medio sobre los 70 metros cuadrados y preferiblemente que **no requieran de una obra importante para poner en alquiler**, con el objetivo de rentabilizar antes su inversión. La rentabilidad de invertir en dos viviendas de 50 metros cuadrados es superior a invertir en una de 100 metros", aclara.

En cuanto a los precios que están dispuestos a pagar, Comprarcasa sitúa la media en los **185.000 pisos si es Madrid y Barcelona**, y 95.000 fuera de estas dos grandes capitales.

---

### En la ciudad de Madrid, el precio medio de la vivienda adquirida como inversión se sitúa en 140.000 euros y en Barcelona, en 180.000

---

"Además del pequeño inversor que **busca rentabilidad y compra para alquilar en zonas o barrios que más o menos conoce**, hay otro tipo de inversor que estuvo muy presente en el anterior boom, el **inversionista especulativo o reformista**", apunta Jesús Duque. "Aquel que compra a buen precio, **no suele invertir más de 150.000-200.000 euros**, reforma y vende. Un tipo de inversor que actualmente, y ante las subidas de



precios, ya va con pies de plomo para no quedarse 'pillado' en la operación".

Según datos de Tecnocasa, en Madrid, el **precio medio del inmueble preferido por el inversor se sitúa en 140.000 euros** y suele ser pequeño, de unos 56 metros cuadrados útiles. "El 45% de las compras son de pisos de 3 dormitorios y un 38%, de 2 dormitorios, además, el 69% compra inmuebles sin ascensor y a reformar -44%", detalla Cubero. Las zonas preferidas, según este experto son allecas, centro, Ciudad Lineal, Carabanchel y Tetuán.

En Barcelona, por su parte, el medio medio se sitúa en 180.000 euros. También se trata de **inmueble pequeños, de unos 58 metros cuadrados útiles**, el 40% de las compras son de pisos de 3 dormitorios y un 29% de 2 dormitorios. Además, el 56% de los inversores compra inmuebles sin ascensor, y a reformar, un 42%. Las zonas preferidas, Horta Guinardó, Barceloneta, Nou Barris, Eixample Dret y Sant Martí.

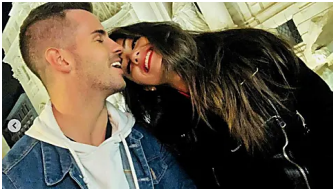
TE RECOMENDAMOS



**La clase media entra pisando fuerte en el sector inmobiliario para aprovechar su alta rentabilidad**  
Mundo Financiero



**Trasplante de pelo en Turquía: los precios pueden sorprenderle**  
Hair Transplant | Search Ads



**'La isla de las tentaciones': la explosiva nueva novia de Álex tras romper Fiamma**



**Una inversión de solo €200 en BBVA podría darte un salario extra semanal.**  
consejeria-financiera.com

recomendado por Outbrain | ▶

EL REDACTOR RECOMIENDA



**Bankoa ofrecerá préstamos personales, y no hipotecas, para comprar viviendas**

La entidad perteneciente a Crédit Agricole solo requerirá la garantía personal del deudor, una fórmula nueva en el mercado español que llevará a cabo mediante la ayuda de Camca

POR AGENCIAS | 0