GUÍA DE INVERSIÓN

Cinco fórmulas para ganar dinero invirtiendo en propiedades

ETHIC
INVESTORS

¿Cómo invertir en propiedades?

La subida continuada del precio de la vivienda, sobre todo en los años 2017 y 2018, ha devuelto el interés de muchos ahorradores por el sector inmobiliario. Invertir en propiedades **vuelve a ser la opción preferida por miles de personas frustradas por la escasa o inexistente rentabilidad de los depósitos** bancarios. Otros recelan de alternativas de inversión como el Bitcoin, con mucha resonancia en Internet y las redes sociales, pero incompatible para un perfil de riesgo moderado.

Seguro que te has visto en la tesitura de que te vence un depósito a plazo y el dinero regresa casi intacto a tu cuenta corriente. Tienes ganas de sacar partido a tus ahorros y **lees a diario en la prensa que la vivienda vuelve a ser la oportunidad más interesante**. Quizás te lamentas por no disponer de sumas más elevadas que te permitan embarcarte en una aventura inmobiliaria. Te suena el caso, ¿verdad?

Con los datos en la mano, queda acreditado que **el miedo y la incertidumbre que se adueñó de la compraventa de inmuebles durante la crisis ya no tienen lugar** en la coyuntura actual. El desempleo ha descendido, el mercado se ha reactivado y volvemos a ver grúas en nuestras ciudades. Sin embargo, si no disponemos del capital necesario, es evidente que la idea de hipotecarnos para adquirir una propiedad es una importante decisión que no debe ser tomada a la ligera.

En esta guía queremos explicarte que **existen algunas alternativas para invertir en inmobiliario en España con poco dinero y sin endeudarte**. Te invitamos a ver cuáles son.

1. Comprar obra nueva sobre plano

Para muchos, comprar con anticipación es la opción más tradicional y también la más rentable. Tras la crisis, **en nuestro entorno han vuelto a proliferar las promociones de obra nueva**. A menudo, incluso los bancos que poseen los terrenos están involucrados en la operación. Además, los precios del suelo han descendido tras la nefasta burbuja de la pasada década, de forma que los precios son más atractivos. En muchas ocasiones, la demanda es tan alta que la vivienda ya se ha revalorizado para cuando te sientas a escriturar.

La principal ventaja de esta modalidad es que, al comprar sobre plano, **puedes llegar a alcanzar un ahorro del 15% en estos momentos, si bien la media puede situarse en el 5%**. Por si fuera poco, muchas promotoras ofrecen el pago a plazos. Además, si cambias de opinión o surge un imprevisto, no pierdes dinero, ya que puedes vender la propiedad por un precio superior al de compra.

El inconveniente de comprar sobre plano tiene que ver con la confianza. **¿Estás 100% seguro de la viabilidad de la inmobiliaria?** Si crees que la constructora tiene capacidad para cumplir con lo firmado, ¡puede ser tu opción!

2. Comprar inmuebles de segunda mano para alquilar

El drástico descenso del valor de la vivienda usada durante la crisis, unida a la burbuja actual del alquiler, han completado una ecuación muy favorable a esta opción. **Se calcula que el 25% de las compras de viviendas de segunda mano se realiza como inversión**, y muchas de ellas para meterlas en el rentable sector del alquiler turístico y vacacional. En Internet y foros podrás leer opiniones de ahorradores que hablan maravillas de esta fórmula. Cuentan que, por el mismo precio de una vivienda nueva, pueden comprar dos pisos viejos en el centro de una ciudad o en barrios en expansión, para luego reformarlos y ponerlos en AirBnB o Wimdu.

La estadística indica que **comprando para alquilar puedes ganar entre un 5% y un 6% de media anual**, pero el éxito dependerá de que conozcas a fondo el mercado, el piso que escojas tenga las características adecuadas (ubicación, tamaño, servicios, proximidad al transporte público...) y elijas al inquilino apropiado. ¡Un moroso puede hacerte perder mucho tiempo y dinero!

3. Invertir en inmuebles sin comprar ninguno a través de SOCIMIS

Para invertir en alguna de las dos opciones anteriores, deberás concentrar importantes sumas de capital. Si tus ahorros son moderados, esa inversión dará al traste con la diversificación de tu cartera o, sencillamente, será inalcanzable para tu bolsillo. En este punto entra en juego una interesante alternativa: las SOCIMIs.

¿Qué son? **Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria son una forma de sociedad que ha llegado a nosotros de la cultura anglosajona** y se asemeja a un instrumento internacional de inversión llamado REIT o *Real Estate Investment Trust*. Las SOCIMIs se dedican a comprar inmuebles para alquilar y también afrontan proyectos de rehabilitación y promoción de locales comerciales, oficinas o pisos.

En España, esta figura es relativamente nueva. Las SOCIMIs se regularon en la Ley 16/2012 y en estos 6 años han aparecido numerosas sociedades como Axiare, Merlín Properties, LAR España, Hispania Activos Inmobiliarios o Inmobiliaria Colonial.

Puedes participar en estas sociedades partiendo de un **capital relativamente bajo y tienen una fiscalidad muy favorable**: tributan a un 18% por el Impuesto sobre Sociedades y los socios, tanto personales como societarios, tienen importantes ahorros de impuestos. Lo malo es que su contratación **debe pasar siempre por un broker** que te cobrará una comisión por su intermediación.

4. Invertir en vivienda a través de fondos de inversión inmobiliaria

Esta fórmula fue una de las víctimas de la crisis del ladrillo. La inversión en inmuebles mediante fondos inmobiliarios **estuvo muy de moda en la década pasada**, hasta que el colapso del mercado de la vivienda supuso un súbito parón a su expansión. Seguramente leíste en la prensa acerca del fondo Santander Banif Inmobiliario. El hundimiento de los precios desató una avalancha de peticiones de reembolsos que obligó a la gestora a cerrarlo, atrapando a más de 70.000 partícipes.

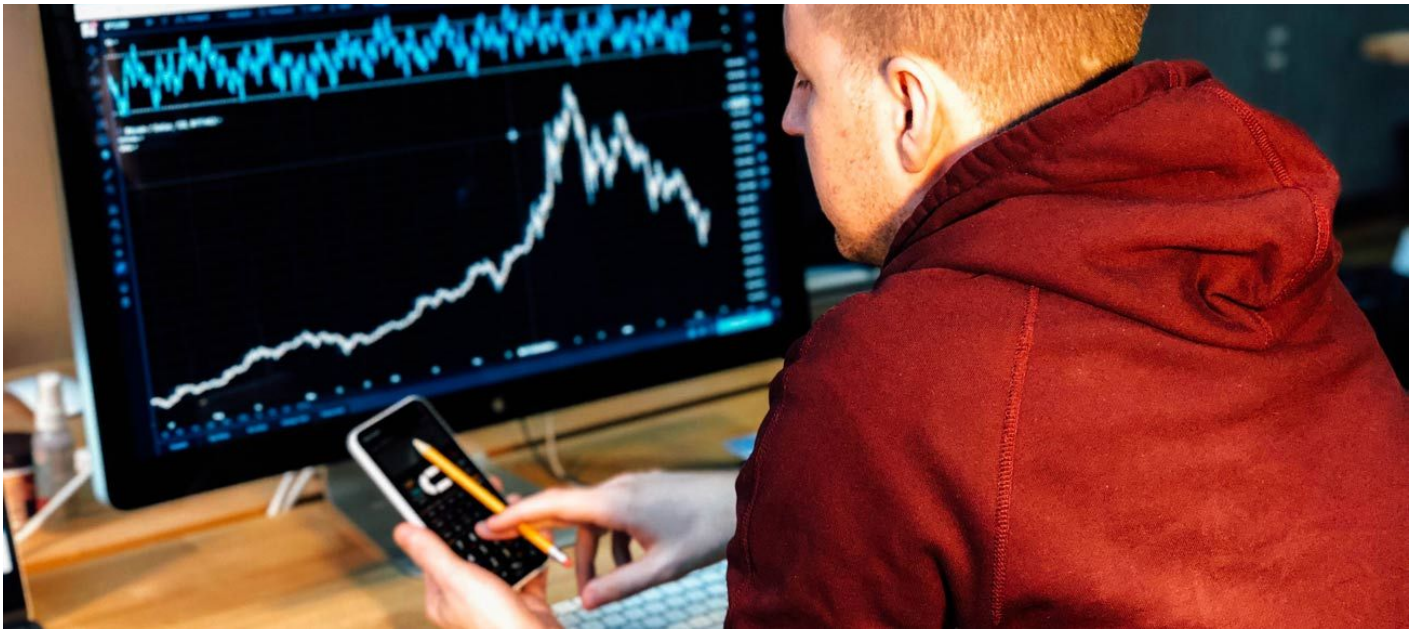
Ahora, **estos fondos han regresado y vuelven a constituir una interesante vía indirecta** para invertir en vivienda. Hace falta poco dinero y funciona como un fondo de inversión tradicional: tú compras participaciones de una cesta de activos inmobiliarios escogidos por un gestor y un equipo de analistas profesionales. También disfruta de las ventajas fiscales y jurídicas de un fondo de inversión.

Algunos ejemplos de estos vehículos de inversión son Ibercaja Sector Inmobiliario o el GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias.

5. La recomendación de Ethic Investors: el crowdfunding inmobiliario

Para capitales de mediano tamaño (el pequeño inversor, el ahorrador doméstico, el profesional inquieto…), los proyectos de financiación colectiva de bienes inmuebles han dejado ser una opción desconocida y cada vez más gente habla maravillas de su **sencillez, transparencia y rentabilidad**. En nuestro país, el crowdfunding inmobiliario o micromecenazgo de inversión inmobiliaria está regulado por ley desde 2015. En estos tres años, miles los ciudadanos de a pie que han encontrado en este modelo una fórmula diferente y atractiva para ver crecer su dinero.

Las inversiones colectivas online en vivienda son **la respuesta a muchos inversores buscan alternativas que les ayuden a sacar el máximo partido a sus ahorros**. En nuestro caso, uno de los valores diferenciales más llamativos de Ethic Investors es la tasa de rentabilidad media de nuestros proyectos, que supera ampliamente el 15%. Además, con nosotros abres el abanico de sus ahorros y, de esa forma, diversificas tanto las oportunidades como los riesgos de la inversión. Puedes entrar con cantidades modestas… **¿Tienes 50€? ¡Ésa es la cantidad mínima** con la que puedes invertir con nosotros! Así, queda definitivamente roto el coto privado que tradicionalmente había sido el mercado de la vivienda. ¡Nuestro modelo de negocio es una revolución para democratizar el acceso a este sector!



Oportunidad de inversión

Piso en Sant Antoni

Barcelona
Residencial

Préstamo Participativo
Promovido por: Five Rodris (Ethic Investors)

*Foto: Mercado municipal de Sant Antoni, Barcelona

Objetivo	Fecha límite	Inversión mínima
304.000€	3 de Enero de 2019	50€

TIR [1]	PLAZO [2]	TIPO
10,1% anual	**12** meses	**Préstamo participativo**

Invierte ahora

[1] Es la TIR del inversor. Tiene en cuenta todos los ingresos que percibe el inversor así como el momento en el que el inversor los recibe. Esta métrica permite comparar inversiones con diferente plazo o vencimiento.

[2] El plazo es el período de tiempo esperado en el que el inversor rentabilizará su inversión y podrá disponer del efectivo invertido.