



Javier Fernández-Pacheco

¿ALQUILAR o COMPRAR?

Check - List



Instrucciones de uso,

De acuerdo con el libro, hemos de analizar los aspectos cuantitativos y los aspectos cualitativos de la decisión. En este checklist registraremos en primer lugar los valores cuantitativos que necesitamos para saber qué es más rentable y más adelante registraremos como nos sentimos respecto de los cualitativos.

De esta manera, estaremos seguros de tomar la decisión con toda la información asociada.

Aspectos Cuantitativos - Qué es más rentable

El cuadro se ha de rellenar con los datos reales, para después poder usarlos en nuestros cálculos. En caso de duda, te he añadido al final de este documento una nota con la página del libro en la que puedes comprobar qué criterios parecen los más razonables en cada momento dado.

En la página 78 tienes un ejemplo de aplicación del modelo para que puedas comprobar que tus cálculos son correctos.

Es interesante revisar el capítulo 2 (el precio de la vivienda) y el anexo II (Los tipos de interés y el valor de los activos) para comprender que posible evolución tiene el valor de nuestra vivienda.

Parámetros utilizados en la comparación

Parámetros de la compra		Parámetros del alquiler	
Precio de compra ⁽¹⁾		% Rentabilidad Alquiler ⁽¹⁾	
Capital hipoteca ⁽²⁾		Importe Alquiler ⁽¹⁾	
Años Hipoteca ⁽³⁾		Parámetros económicos	
Gastos de compraventa ⁽⁴⁾		Inflación ⁽⁸⁾	
Impto. de bienes inmuebles ⁽⁵⁾		Rentabilidad del Ahorro ⁽⁹⁾	
Comunidad ⁽⁶⁾		Tipo de interés hipoteca ⁽¹⁰⁾	
Mantenimiento ⁽⁷⁾			

¿ALQUILAR o COMPRAR?

Check - List

Aspectos Cualitativos - Qué me conviene más

Para cada uno de los aspectos siguientes, valoraremos, en una escala del 1 al 10 cuanto nos preocupa ese aspecto en concreto, donde 1 es que no nos preocupa nada y 10 que nos preocupa enormemente.

Para cada uno de los aspectos, he añadido el número de página dónde podemos revisar el detalle para recordar por qué nos ha de preocupar

Aspectos cualitativos

Compra	1-10	Alquiler	1-10
La hipoteca (86)		El precio del alquiler (86)	
La diversificación (87)		La disciplina de un marine (93)	
Anclarnos al sitio (90)		Inversiones alternativas (99)	
Distintas necesidades (91)		Mantener la vivienda (99)	
Segundas Residencias (91)		Menos apalancamiento (100)	
Total Compra		Total Alquiler	

Con esta información, podemos ver cual de las dos opciones es mejor para nosotros desde un punto de vista cualitativo. La mejor para nosotros será la que tenga una puntuación más baja.

Sobre la hipoteca (86) y el apalancamiento (100), es interesante leer el capítulo 7 (La Hipoteca), que discurre a partir de la página 103.

Sobre la relación entre los aspectos cualitativos y cuantitativos, podemos acudir a la página 80, donde tenemos el resumen del «Método del Capital Final©» y el análisis de sensibilidad.

¿ALQUILAR o COMPRAR?

Check - List

Relación de páginas en las que podemos ver los parámetros que parecen razonables en cada momento.

(1) Precio de compra, Importe del alquiler y % rentabilidad Alquiler: La relación entre estos tres parámetros se puede ver en la página 75, aunque la explicación detallada la podemos encontrar en la página 53.

(2) Capital de la hipoteca. página 75.

(3) Años de hipoteca. página 77.

(4) Gastos de compraventa. página 77.

(5) Impuesto de bienes inmuebles (IBI). página 71.

(6) Comunidad. página 73.

(7) Mantenimiento. página 73.

(8) Inflación. página 77.

(9) Rentabilidad del ahorro. página 82.

(10) Tipo de interés de la hipoteca. página 77.

Para más información y recursos adicionales:

