

COMPARATIVA

La Bolsa o el ladrillo: ¿qué es más rentable a largo plazo?

El Ibex sube cerca del 14% desde enero pero una decena de valores se dispara más del 24%. La rentabilidad de la vivienda, incluido el alquiler, ronda el 7% y sus gastos de mantenimiento son mayores.

C. Rosique

La vivienda se mantiene como la mayor inversión de las familias, con el 70% del ahorro destinado al ladrillo, según datos del Banco de España. Pero ¿es razonable invertir en inmobiliario o tiene más sentido hacerlo en Bolsa? Las principales bolsas del mundo suben este año entre un 10% y un 30%, mientras que la rentabilidad bruta de la vivienda, teniendo en cuenta la variación de precios y la rentabilidad por alquiler, ronda el 7%, según los últimos datos de Banco de España.

Según datos de Bolsas y Mercados Españoles, la tasa anual de rentabilidad de la vivienda teniendo en cuenta solo la evolución de los precios entre 2007 y 2023 está plana, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) frente al retorno anual de casi el 2% del Ibex con dividendos. La rentabilidad del índice con dividendos desde 1993 es de una tasa anual superior al 7%, según BME.

Los expertos recuerdan que hay mantras que se repiten y no son ciertos, como que la vivienda nunca baja. Entre 2008 y 2014 el precio medio de la vivienda en España cayó todos los años y aunque luego se recuperó, “la inversión de un millón de euros en 2007 se habrían reducido a 928.833 euros a junio 2023”, comenta Marta Díaz-Bajo, socia directora de Soluciones de Inversión de Alt Capital.

En el mismo periodo la inversión en el Ibex se habría transformado en 1,42 millones de euros, más de un 40%, y en 5,3 millones en el índice americano S&P 500, que supone una rentabilidad acumulada del 428% según los cálculos de Díaz-Bajo. Eso sí, si a la vivienda se le suma la rentabilidad por alquiler, siempre que se mantenga alquilada en todo el periodo la rentabilidad se sitúa por encima del 54% (ver ilustración). Los expertos explican que en este caso habría que restar los gastos que ha tenido la vivienda.

“Invirtiendo a largo plazo

en el Ibex, y mucho más en una inversión globalizada, no se pierde dinero”, afirma la experta de Atl Capital.

Leticia Poole, profesora de Economía de la Universidad Europea de Valencia, recomienda fijarse en cuatro elementos antes de decidirse por cualquier inversión: que sea divisible, liquidez, rentabilidad y riesgo. “Hay múltiples variables que pueden influir en la rentabilidad, como si el dinero que estás invirtiendo es ahorro o tiene un coste de intereses, la comunidad donde se compra el inmueble (por los impuestos y plusvalías municipales, etcétera)”, comenta Poole, que considera la inversión en vivienda un privilegio que requiere una elevada cantidad de capital para invertir y un horizonte temporal de largo plazo también. En este caso tiene además el inconveniente de la iliquidez del activo. Llama la atención sobre que la inversión en ladrillo se toma como muy segura, cuando afronta riesgos como los cambios legislativos (tope de alquiler), okupaciones, etcétera.

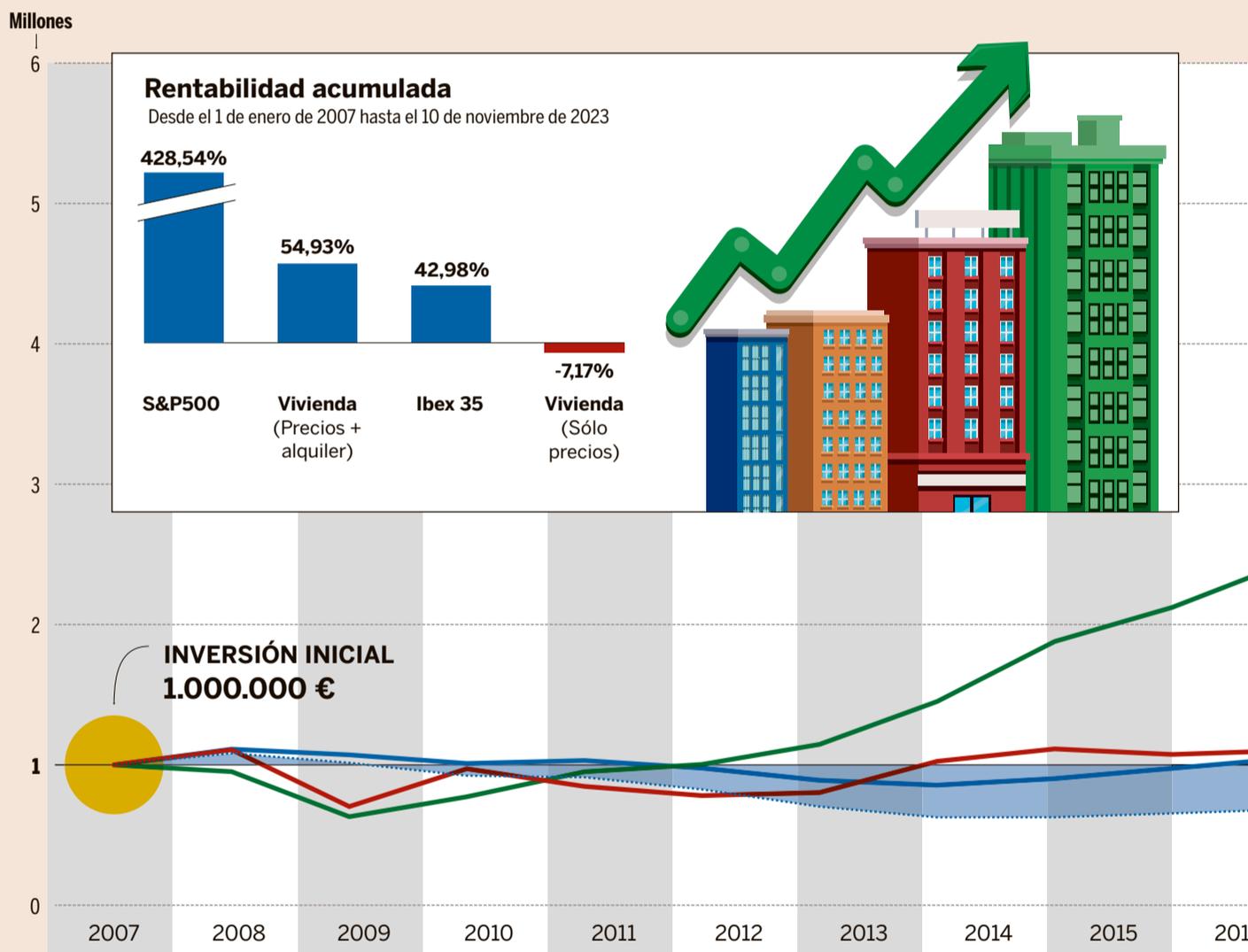
En Bolsa uno de los puntos a favor es que la liquidez es inmediata. Además, es más fácil diversificar y reducir el riesgo desde importes pequeños.

“Una de las ventajas que tiene la Bolsa es que tienes liquidez inmediata porque opera todos los días, pero muchas veces no es fácil resistirse a vender cuando ves que caen los precios. La volatilidad del mercado es más difícil de manejar”, advierte Manuel Romera, director del Sector Financiero en el IE Business School. Explica que a largo plazo históricamente la inversión en Bolsa es más rentable y de cara a la jubilación puede ser razonable invertir en un fondo indexado mundial.

Romera reconoce, no obstante, que lograr rentas recurrentes vía alquiler (siempre que no surjan problemas) puede disparar la rentabilidad. Pero también acertar con una selección de valores en Bolsa. En el Ibex, por ejemplo, sólo en lo que va de año una decena de compa-

FRENTA A FRENTA

Evolución de la inversión de un millón de euros desde enero de 2007 a 2023. Por tipo de inversión.



Expansión

CLAVES

● Diversificación

Pocos pequeños inversores pueden adquirir varios activos inmobiliarios diferentes, por tipología y ubicación para limitar el riesgo. Por el contrario es muy fácil comprar acciones de diferentes empresas, sectores y regiones. O incluso comprar un ETF mundial que diversifica la inversión.

● Liquidez

Al invertir en Bolsa la rapidez con la que puedes transformar la inversión en efectivo es muy alta. Si necesitas dinero ante un evento inesperado, la orden de venta en Bolsa se ejecuta en segundos. Por el contrario, deshacerte de un inmueble lleva más tiempo. En malos momentos de mercado es

probable que tengas que vender tus acciones con pérdidas. Pero con un inmueble lo más probable es que ni siquiera puedas venderlo.

● Endeudamiento

Es posible invertir en acciones desde pequeñas cantidades de dinero sin necesidad de endeudamiento con unos

costes de financiación. Sin embargo, está al alcance de muy pocos inversores reunir una suma tan elevada como para comprar un inmueble sin necesitar financiación. El dinero destinado al pago de intereses, que se ha disparado, impacta en la rentabilidad final de la inversión en inmuebles.

ñas sube entre un 24% y un 40% en Bolsa y la rentabilidad del índice se acerca al 14%. A más largo plazo, desde 2007 Inditex ofrece una ren-

tabilidad acumulada superior al 300% (un 19% anual) y Grifols, que remonta este año después de tres a la baja, se anota cerca del 150% (ver

texto adjunto).

El dividendo es un punto a favor de la Bolsa española, una de las más generosas con el inversor, con un retorno

anual medio histórico por encima del 4%. El Ibex cae un 40% desde los máximos marcados en noviembre de 2007 cerca de los 16.000 puntos.

COMPARATIVA

La Bolsa o el ladrillo: ¿qué es más rentable a largo plazo?

El Ibex sube cerca del 14% desde enero pero una decena de valores se dispara más del 24%. La rentabilidad de la vivienda, incluido el alquiler, ronda el 7% y sus gastos de mantenimiento son mayores.

C. Rosique

La vivienda se mantiene como la mayor inversión de las familias, con el 70% del ahorro destinado al ladrillo, según datos del Banco de España. Pero ¿es razonable invertir en inmobiliario o tiene más sentido hacerlo en Bolsa? Las principales bolsas del mundo suben este año entre un 10% y un 30%, mientras que la rentabilidad bruta de la vivienda, teniendo en cuenta la variación de precios y la rentabilidad por alquiler, ronda el 7%, según los últimos datos de Banco de España.

Según datos de Bolsas y Mercados Españoles, la tasa anual de rentabilidad de la vivienda teniendo en cuenta solo la evolución de los precios entre 2007 y 2023 está plana, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) frente al retorno anual de casi el 2% del Ibex con dividendos. La rentabilidad del índice con dividendos desde 1993 es de una tasa anual superior al 7%, según BME.

Los expertos recuerdan que hay mantras que se repiten y no son ciertos, como que la vivienda nunca baja. Entre 2008 y 2014 el precio medio de la vivienda en España cayó todos los años y aunque luego se recuperó, “la inversión de un millón de euros en 2007 se habrían reducido a 928.833 euros a junio 2023”, comenta Marta Díaz-Bajo, socia directora de Soluciones de Inversión de Alt Capital.

En el mismo periodo la inversión en el Ibex se habría transformado en 1,42 millones de euros, más de un 40%, y en 5,3 millones en el índice americano S&P 500, que supone una rentabilidad acumulada del 428% según los cálculos de Díaz-Bajo. Eso sí, si a la vivienda se le suma la rentabilidad por alquiler, siempre que se mantenga alquilada en todo el periodo la rentabilidad se sitúa por encima del 54% (ver ilustración). Los expertos explican que en este caso habría que restar los gastos que ha tenido la vivienda.

“Invirtiendo a largo plazo

en el Ibex, y mucho más en una inversión globalizada, no se pierde dinero”, afirma la experta de Atl Capital.

Leticia Poole, profesora de Economía de la Universidad Europea de Valencia, recomienda fijarse en cuatro elementos antes de decidirse por cualquier inversión: que sea divisible, liquidez, rentabilidad y riesgo. “Hay múltiples variables que pueden influir en la rentabilidad, como si el dinero que estás invirtiendo es ahorro o tiene un coste de intereses, la comunidad donde se compra el inmueble (por los impuestos y plusvalías municipales, etcétera)”, comenta Poole, que considera la inversión en vivienda un privilegio que requiere una elevada cantidad de capital para invertir y un horizonte temporal de largo plazo también. En este caso tiene además el inconveniente de la iliquidez del activo. Llama la atención sobre que la inversión en ladrillo se toma como muy segura, cuando afronta riesgos como los cambios legislativos (tope de alquiler), okupaciones, etcétera.

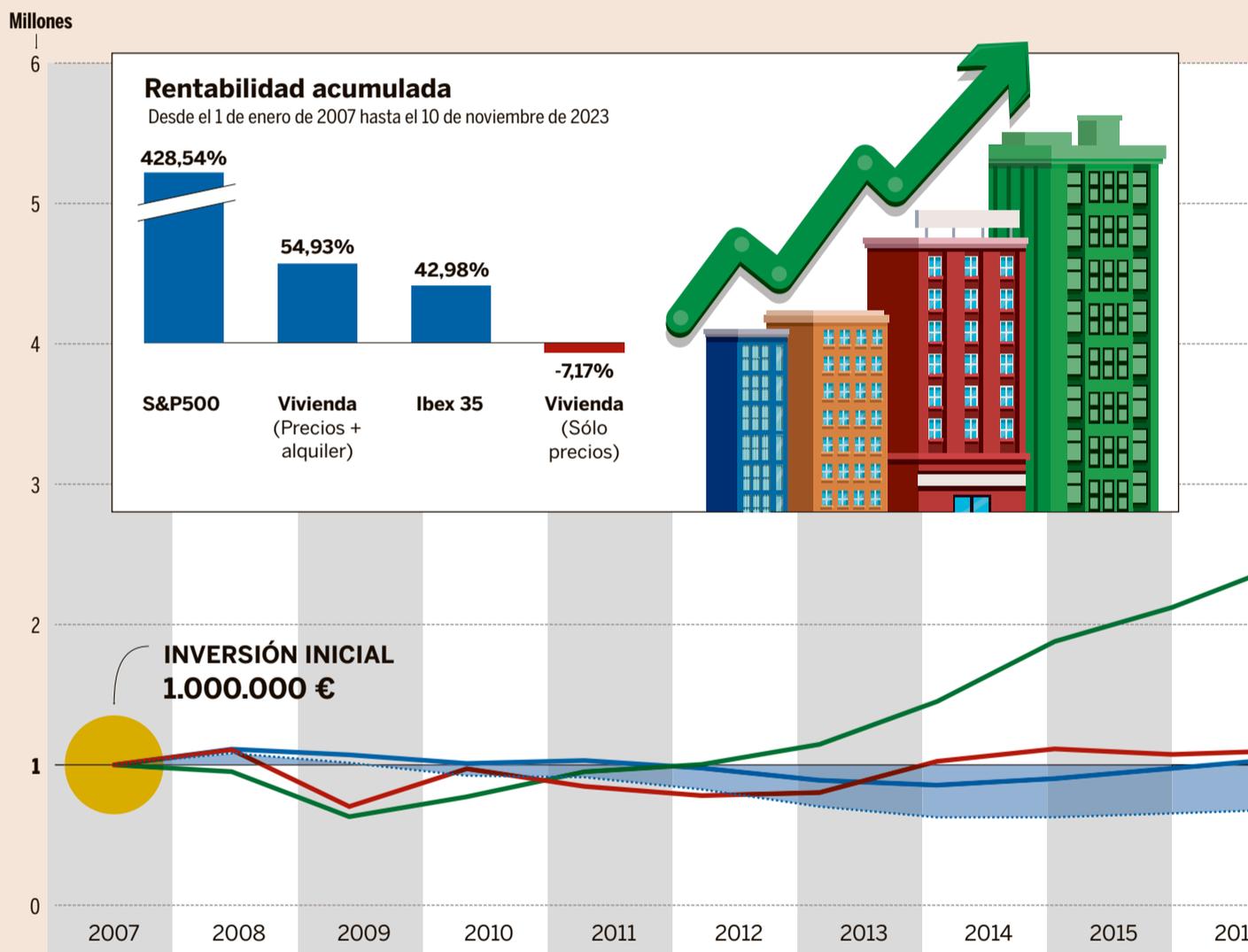
En Bolsa uno de los puntos a favor es que la liquidez es inmediata. Además, es más fácil diversificar y reducir el riesgo desde importes pequeños.

“Una de las ventajas que tiene la Bolsa es que tienes liquidez inmediata porque opera todos los días, pero muchas veces no es fácil resistirse a vender cuando ves que caen los precios. La volatilidad del mercado es más difícil de manejar”, advierte Manuel Romera, director del Sector Financiero en el IE Business School. Explica que a largo plazo históricamente la inversión en Bolsa es más rentable y de cara a la jubilación puede ser razonable invertir en un fondo indexado mundial.

Romera reconoce, no obstante, que lograr rentas recurrentes vía alquiler (siempre que no surjan problemas) puede disparar la rentabilidad. Pero también acertar con una selección de valores en Bolsa. En el Ibex, por ejemplo, sólo en lo que va de año una decena de compa-

FRENTA A FRENTA

Evolución de la inversión de un millón de euros desde enero de 2007 a 2023. Por tipo de inversión.



Expansión

CLAVES

● Diversificación

Pocos pequeños inversores pueden adquirir varios activos inmobiliarios diferentes, por tipología y ubicación para limitar el riesgo. Por el contrario es muy fácil comprar acciones de diferentes empresas, sectores y regiones. O incluso comprar un ETF mundial que diversifica la inversión.

● Liquidez

Al invertir en Bolsa la rapidez con la que puedes transformar la inversión en efectivo es muy alta. Si necesitas dinero ante un evento inesperado, la orden de venta en Bolsa se ejecuta en segundos. Por el contrario, deshacerte de un inmueble lleva más tiempo. En malos momentos de mercado es

probable que tengas que vender tus acciones con pérdidas. Pero con un inmueble lo más probable es que ni siquiera puedas venderlo.

● Endeudamiento

Es posible invertir en acciones desde pequeñas cantidades de dinero sin necesidad de endeudamiento con unos

costes de financiación. Sin embargo, está al alcance de muy pocos inversores reunir una suma tan elevada como para comprar un inmueble sin necesitar financiación. El dinero destinado al pago de intereses, que se ha disparado, impacta en la rentabilidad final de la inversión en inmuebles.

ñas sube entre un 24% y un 40% en Bolsa y la rentabilidad del índice se acerca al 14%. A más largo plazo, desde 2007 Inditex ofrece una ren-

tabilidad acumulada superior al 300% (un 19% anual) y Grifols, que remonta este año después de tres a la baja, se anota cerca del 150% (ver

texto adjunto).

El dividendo es un punto a favor de la Bolsa española, una de las más generosas con el inversor, con un retorno

anual medio histórico por encima del 4%. El Ibex cae un 40% desde los máximos marcados en noviembre de 2007 cerca de los 16.000 puntos.