¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?

Escrito por Txema - 25/01/2012 20:08

Hola a todos.

El caso es que no me convencen los bancos ni la bolsa, había pensado
comprar un apartamento o estudio en la playa (Benidorm) y utilizarlo en mis vacaciones y alquilarlo por temporadas o por semanas en verano.

Dispongo de 60.000 € que tengo , por lo tanto no tengo que empufarme.

Tengo otro apartamento en Tarragona que alquilo por semanas y le saco al año unos 2.000€
Me da para pagar los gastos de comunidad, y lo aprovecho yo tambien cuando voy de vacaciones.

No sé si es un buen momento para hacer algo parecido con otro en otro lugar de la costa, en el que sea más largo el verano que en Tarragona.

Que pros y que contras le veis al asunto.

Mi única intención es sacar algun dinerillo y pagar gastos de comunidad,

Que os parece??

Un saludo.

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?

Escrito por ahnacoff - 25/01/2012 22:20

---

es una buena opción.. aunque yo miraría que estuvieran en el mismo lugar y si puede ser misma finca. otro al lado del de Tarragona?

Después por la costa valenciana, en Gandia también los tienes alquilados seguro, tiene mucha demanda de alquiler también.

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?

Escrito por agimeno1 - 25/01/2012 22:22

---

si te pagan es buen negocio

los alquileres van a la baja...

el problema es que te paguen...
(o te pagan dos meses y luego se olvidan...)

y para echarlos... un montón de meses...

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?
Escrito por ahnacoff - 25/01/2012 22:30

_____

agimeno1 escribió:
si te pagan es buen negocio

los alquileres van a la baja...

el problema es que te paguen...
(o te pagan dos meses y luego se olvidan...)

y para echarlos... un montón de meses...

supongo que lo de alquilar es solo los meses de verano. en gandia por ejemplo en la zona de playa (separada del pueblo) ahora hay infinidad de pisos vacios. los unicos alquilados los que estan cerca de la universidad.

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?
Escrito por Vriesia - 25/01/2012 22:46

_____

Invertir en inmuebles es algo muy serio con la situación actual.
Pros:
- Buenos precios.
- Inversión física patrimonial.
- Puedes beneficiarte del alquiler.
Contras:
- Devaluación. Precios a la baja, no es una buena inversión a corto-medio plazo. Tardarás varios años en que el piso valga lo que pagues hoy por el, que no te extrañe.
- El mantenimiento del piso; comunidad y otros, lo vas a tener que pagar tú, y le va a restar rentabilidad al alquiler, es algo que no se suele tener en cuenta.
- Disminuirás liquidez. Tendrás un apartamento en X sitio, pero no podrás disponer de ese dinero si necesitas mudarte a otro lugar o para otros gastos, es algo fijo que implica cierta estabilidad por tu parte.

Resumen: Es el momento ideal para comprar siempre que lo hagas como vivienda habitual o como inversión a largo plazo, con mucho cuidado de no quedarte sin liquidez por los imprevistos que puedan surgir. Ni sueñes con rentabilizarlo al corto-medio plazo, y al dinero que te deje el alquiler (no es seguro, según si lo alquilas o no), le tendrás que restar los gastos de mantenimiento, que se suelen subestimar por el propietario.

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?
Escrito por DORTOR - 26/01/2012 15:09

_____

Hola , yo antes que en la costa (donde ya tienes uno) miraría un apartamento fácil y atractivo para el alquiler en la ciudad donde resides. Lo controlas mejor, y ser amas fácil sacarle rentabilidad...

Saludos

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?
Escrito por Txema - 26/01/2012 20:55

_____

Gracias por vuestras respuestas.

Los alquileres los prefiero por semanas, ya que se te mete un tio para todo el año y te puede dar muchos problemas, falta de pago y se te quede en tu casa 2 años y acumulando gastos en agua , luz, etc.

Tampoco pretendo hacer negocio para vender caro a los pocos años, con pagar gastos y algo más me doy por satisfecho. Como a dicho un compañero, Inversión física patrimonial.

Seguiré dándole vueltas a la cabeza,

Un saludo .

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?
Escrito por dargomz - 10/03/2017 17:05

_____

yo adquiri una casa de infonavit cerca de una playa :)

==========

Re: ¿ Pros y contras para comprar un apartamento en la playa?
Escrito por juanmanuc - 12/03/2017 12:42

_____

En general, el momento parece propicio para una inversión de ese tipo, el precio de la vivienda de segunda mano subio una media del 9% este último año, y el anteror a este un 4% y las perspectivas van en el sentido de que seguirá subiendo.

Por ese lado a medio plazo la rentabilidad parece interesante, por otro lado si como pretendes hacer, lo alquilas los 3 meses de temporada alta y supeditas usarlo tú a otros meses, parece claro que no te equivocarias en la inversión.

ara echar números, y si lo compras libre de cargas como pretendes, habria que saber a cuanto podrias alquilarlo en Beniform, además de saber cuanto se paga de comunidad y de la totalidad anual de impuestos municipales, tambien de los gastos desplazamineto, de agua luz y calefacción que tú puedas tener en el tiempo que lo uses para ti. Aunque estos últimos son relativos ya que si los gastas allí los dejaras de gastar en tu domicilio habitual, con la salvedad de las partes fijas de los consumos que esas siempre te las van a cobrar y la ida ivuelta al lugar de origen.

Por lo tanto y es un suponer:

Supón que alquilas a unos 35 € diarios, aprox.250 € por semana, y lo mantienes alquiado toda la temporada alta que es otro suponer claro está, aunque en Benidorm no creo que tengas mucho problema para eso, sacarias 3.000 € de alquiler al año, supongamos que la comunidad son 50 € al mes y el impuesto municipal, basitras etc... 300 € anuales, tendras un gasto de 900 € mas 100 € del seguro un total de gasto de unos 1.000 € por lo que te quedaria limpios unos 2.000 € al año por la diferencia con el alquiler.

En cualquer caso es muy cierto que puede haber sorpresas, por ejemplo una derrama, un alquilado que no pague, etc etc..

Tambien tendrás que tener en cuenta los gastos de mantenimiento y la inverisión inicial en poner la casa bonita y acogedora, si es de segunda mano lo normal es que ese gasto no te lo quite nadie y si es nueva los muebles y elctrodomésticos tampoco, pero en circunstancias normales un estudio no te va a causar muchos gastos de mantenimiento ni el inical de adecentarlo convenientemente y al uso, por lo tanto si se mantuviese una media de aumento del precio de la vivienda en un 10%, que es por supuesto, un suponer, en algo menos de 8 años aproximadamente habrias obtenido en revalirzación e ingresos la misma cantidad que invertiste, podrias vender el apartamantento que te costó 60.000 € en mas de 10O.000 €, además de haber obtenido 15.000 € mas o menos descontado ya el impuesto de alquiler.

¿Es este el cuento de la lechera?, pues previsiblememente en mi opinión no lo és, ahora que si por ejemplo te compras un estudio en la comunidad de Madrid sometido a circunstancias favorables parecidas y lo alquilas todo el año, la rentabilidad será previsiblemente mayor y siendo estudios, si es posible encontrarlos por 60.000 €, aunque claro te perderias el poder disfrutar de la playa en temporada baja, que tambien tiene su rollo. B) ;)

Está claro que por otro lado, no estas exento de riesgo:

Podría crearse otra nueva burbuja si el precio se dispara a cotas insostenibles y tu inversión quedar atrapada en ella, aunque para el alquiler sería incluso beneficioso, aunque mas para el alguiler que no es de ocio.

Tambien podría empezar a bajar de nuevo el précio de la vivienda y devalizase tu inversión, a pesar de que no es nada previsible en este momento.

Por otro lado, por ejemplo podrian llegar a gobernar los podemitas y entonces entre otros problemas que podrías tener, sería posible que se te llenase el apartamento de okupas con "K" (que los que son con "K" son mas dificiles de echar que los que son con "C"), o quiza volver a gobernar por ejemplo otro Zapatero cualquiera, o similar al que supuestamente enseñaron economía en un par de tardes de un fin

de semana y nunca seria capaz de reconocer una crisis, a pesar de que tampoc sabremos nunca si a posta o por lu propia limitación.

Podria llegar de nuevo el ínclito Sanchez, a paralizar lo que pillase con animos renovados, y que por ejemplo volviese por sus fueros, e inexplicablemente llegase a lograr algún exito politico poco concebible hoy en dia pero no descartable en el fondo, dado lo imprevisible de lo voluble de nuestro colectivo votante, y por ejemplo en ese caso llegar tambien los ocupas, aunque en el caso de Sanchez quiza afortunadamante serían con C, (un poco menos pre-okupantes que los que posiblemente traerian los podemitas), pero además es que en ambos casos entrarímos seguramante de nuevo en recesión.

Todo lo dicho sin contar con el problema amenazante del tonto a las tres del Donald Trump, y de por otro lado las consecunecias imprevisibles del "Breaks it" de os hijos de la Gran Bretaña, aunque estas tal vez benefeciosas para España por otro lado, nunca se sabe y además de otros amenazas internaionales de todo tipo ... :S

En cualquier caso ya sabes que te juegas 60.000 €, pero a pesar de todo, yo dirí que con buenas perspectivas en principio de salir airoso y revalorizarlos, y tambien ten en cuenta sobre todo, que si las cosas van mal de verdad, lo que menos te van a preocupar probablemente, como a muchos otros en ese caso..., serían esos 60.000 € del apartamento de la playa :S

Salu2.

==========