

&gt;&gt; EN PORTADA

# Los pisos de clase media, el gran filón

El inversor particular que compra para alquilar tiene en los barrios 'normales' su mejor escaparate. Ofrecen menor rentabilidad, pero más demanda y de mayor calidad y menor riesgo de impagos. Por Jorge Salido Cobo

Los inversores se han convertido en el principal motor de un mercado residencial que se mueve al ralentí. Tanto profesionales, que adquieren paquetes de pisos, como particulares, que se hacen con viviendas sueltas a bajo coste. Ambos compradores esperan que algún día esos inmuebles coticen muy por encima de lo que lo hacen hoy, pero hasta entonces, la mayoría ve el alquiler como una jugosa vía de rentabilidad.

Según el Banco de España (BE), la rentabilidad bruta por el arrendamiento de una vivienda se situó en el 4,6% en 2013 y subiendo, a la par que bajan los precios de venta. Este porcentaje de beneficio, que supera de largo al de los productos que ofrece la banca, no ha pasado inadvertido para el inversor particular, que se ha lanzado a la adquisición de pisos asequibles con el fin de arrendarlos.

Esta demanda llega incluso a saturar este limitado escaparate. «Hay mucha gente solvente buscando pisos baratos en Madrid, habitualmente a reformar y en el entorno de los 80.000 euros, para explotarlos en alquiler. Tengo una lista de espera de estos compradores», señala Fernando Iglesias, franquiciado de Tecnocasa en la capital. «Lo que me faltan son inmuebles», lamenta.

Iglesias comenta que las viviendas que le entran a la venta por 60.000 euros, que suelen pertenecer a herederos, ya ni las promociona. Incluso estira la rentabilidad que da el BE en una de las zonas en las que trabaja, el Paseo de Extremadura. «He vendido un piso de tres habitaciones en el Paseo de los Olivos por 45.000 euros que el dueño ha reformado por 7.000 y lo ha alquilado por 570 euros al mes. Está sacando un beneficio bruto anual del 13% a sus 52.000 euros», comenta. Igualmente, reconoce que lo normal son rentabilidades del 7%.

Movidos por esta rentabilidad y por la incertidumbre económica, los ahorradores han visto en la vivienda una inversión segura y rentable. Aunque esto no siempre es así. De-



Imagen de archivo de un bloque de pisos de segunda mano localizado en el madrileño distrito de Hortaleza, al noreste de la capital. / PEDRO CARERRO

pendiendo de la ciudad y de la zona y del tipo de inmueble, la inversión puede ser más o menos segura y más o menos rentable. Según los expertos consultados por SU VIVIENDA, hay múltiples parámetros que sirven para identificar cuál es la mejor inversión a esta pequeña escala. En primer lugar, el factor a tener en cuenta es el precio de compra. Cuanto más bajo sea el desembolso por la compra, mayor rentabilidad podría producir. Remarcar *podría*, ya que toda inversión lleva implícito un riesgo. En este caso, el mayor peligro es que el inmueble no se alquile o, si se

arrienda, que sea víctima de morosos. Por ello, quizá lo más importante antes de comprar un piso es valorar su potencial en el sector del arrendamiento, el volumen de su demanda y perfil de sus demandantes.

En este sentido, el franquiciado de Tecnocasa ensalza su zona como un enclave idóneo para hacer estas inversiones: «Carabanchel está bien comunicado y con precios de venta y rentas de alquiler accesibles, lo que asegura inquilinos». Y lo contrapone con Villaverde, donde, como apunta, «pese a contar con pisos más baratos, desde 20.000 euros, y con una

rentabilidad mayor a priori, no se arrienda bien y los potenciales arrendatarios tienen menos posibilidades económicas, por lo que los inversores están más expuestos a impagos».

Esta apreciación de Iglesias se refleja en las estadísticas. Según las rentabilidades del alquiler por distritos calculadas por este suplemento a partir de precios de compra y de las rentas publicados por el Ayuntamiento, Villaverde ofrece la mayor rentabilidad (6,34%), pero por contra es uno de los enclaves donde más tiempo se tarda en arrendar una vivienda (36 días, lejos de los 21 de Vi-

lla de Vallecas), según Alquiler Seguro, firma especializada en la intermediación de alquileres. Los inversores, conscientes de los riesgos de distritos como Villaverde y Usera, ignoran estas demarcaciones. Alquiler Seguro tiene el mayor porcentaje de contratos en las áreas de clase media como Ciudad Lineal (9,8%), Puente de Vallecas (9,4%), Tetuán (8,8%) y Carabanchel (8,7%), mientras que registra menor dinamismo del sector en los de clase baja y alta, como Villaverde (2,79%) y Retiro (2,62%).

Partiendo de esta realidad de mercado, David Caraballo, director co-

## Las Tablas

### EMPEZAMOS TU CASA

Viviendas de 2 a 5 dormitorios desde

# 265.000€

+IVA

garaje y trastero incluido.



aelca.es

91 005 20 63



## aelca

Siéntete ya en tu casa