



La rentabilidad de la vivienda se dispara

Juanma Lamet

Los dos mejores momentos para invertir en vivienda son el final de la crisis y el inicio de la recuperación. El primero, que resulta el más atractivo porque se encuentran chollos, ya ha pasado. El segundo es ahora. Comprar un piso para alquilarlo ofrece en estos momentos una rentabilidad no vista desde la burbuja inmobiliaria. Y, sobre todo, mucho mayor que la que generan otras inversiones. Al menos a tenor de las cifras oficiales que ofrece el Banco de España: el rendimiento medio bruto anual de la vivienda –rendimiento del alquiler más la plusvalía generada– se sitúa en nada menos que el 8,6%, un nivel nunca visto desde 2007, el año del “aterriza como puedas” inmobiliario. Esta cifra quintuplica el 1,6% que ofrece la deuda a 10 años. Y multiplica por 17 la rentabilidad de los depósitos bancarios (un 0,5% anual, según el organismo que preside Luis María Linde). La del Ibex es ahora ligeramente positiva (ayer subía un 0,3% en el año).

Sin contar la revalorización media de los inmuebles, el rendimiento de éstos se sitúa en el 4,6%, cifra que se mantiene estable desde marzo de 2014. Para encontrar rendimientos del alquiler similares hay que remontarse a junio del año 2003, cuando el precio de los pisos subía en tasas de dos dígitos. Otros activos inmobiliarios



LA VIVIENDA, CADA VEZ MÁS RENTABLE

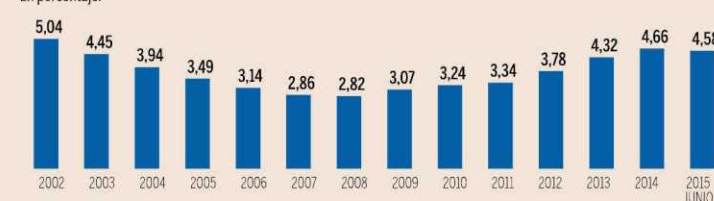
> La rentabilidad bruta de la vivienda

Rendimiento por alquiler más plusvalías, en porcentaje anual



> Rentabilidad de la vivienda bruta por alquiler

En porcentaje.



> El precio medio del alquiler se estabiliza

En euros por metro cuadrado al mes. Media nacional.



Fuente: Banco de España.

Infografía Expansión

consiguen rentabilidades por alquiler (sin plusvalía) aún más suculentas. Los locales comerciales siguen siendo el producto más rentable (7,5%), seguido por oficinas (6,8%) y garajes (4,6%). Los expertos traducen todos estos datos en un consejo: invierta en localizaciones prime con mucha demanda. “Es buen momento para hacerlo si la vivienda está en el sitio adecuado, y sin cometer locuras”, opina Jorge Ripoll, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

La zona es clave

El consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé ahonda en la idea: “Es muy buen momento para invertir en vivienda en zonas consolidadas y con alquileres razonables, donde hay una demanda potencial muy importante”, asegura. Además, “en buenas localizaciones con demanda, el precio de la vivienda va a subir, sin duda”, sostiene Javier García-Mateo, socio de Financial Advisory Deloitte. Aunque “no habrá subidas muy acusadas”, recuerda Ripoll. ¿Por qué se ha vuelto la vivienda, de nuevo, una inversión rentable y con poco riesgo? En primer lugar, el precio medio de los pisos se

Las ciudades más rentables

Sevilla

La capital andaluza ofrece una rentabilidad bruta anual por alquiler del 8,2%, según un estudio de Tecnocasa para EXPANSIÓN.

Madrid

El rendimiento de los pisos de la principal plaza inmobiliaria del país es del 7,7%.

Zaragoza

Las casas de la capital aragonesa rinden un 7,4% bruto anual.

Barcelona

En la ciudad condal la rentabilidad es del 6%.

ha estabilizado y comienza a subir (2,6% en 2015, según Servihabitat), e incluso crece con fuerza en las grandes ciudades. Por ejemplo, un 7,4% en Barcelona. Hoy por hoy se encuentran pisos con un precio ajustado y expectativas claras de revalorización. Es decir, elevada rentabilidad con escaso riesgo, cosa infrecuente. En segundo lugar, el crédito hipotecario va desperezándose y las ventas suben con

fuerza. Desde niveles muy bajos, pero vienen subiendo ininterrumpidamente desde hace ya más de un año. Por último, las rentas del alquiler se han estabilizado, después de caer un 33% en los primeros años de la Gran Crisis. Las rentas del arriendo suben un 1%, según el índice de IESE y Fotocasa, y el precio medio que pagan los inquilinos se ha incrementado con fuerza en Madrid (4,67%) y Barcelona (6,19%), según Tecnocasa. Además, el porcentaje de ciudadanos que prefiere arrendar a comprar sube, desde el 19% al 21,2% del total de españoles. En los tres últimos años el mercado del alquiler ha sumado más de un millón de pisos y es un 42,5% más grande. La confluencia del incremento de la demanda de alquileres y las subidas de precios –tanto de arrendamiento como de compra– es la que ha hecho que los inversores particulares que buscan rendimientos elevados se hayan lanzado a la caza de inmuebles para arrendar. En resumen: con las caute las aprendidas en la era subburbuja y con las incertidumbres propias de una recuperación reciente, la vivienda vuelve a ser una inversión muy rentable.