



Los inversores ya compran uno de cada tres pisos vendidos en las grandes ciudades

LA VIVIENDA OFRECE UNA RENTABILIDAD DEL 10,9% Barcelona, Madrid, Valencia, Zaragoza y Málaga viven un mini boom de compras de casas para ponerlas luego en alquiler, por la elevada revalorización del ladrillo y porque el arriendo se encarece con fuerza.

Juanma Lamet. Madrid

La recuperación del mercado de la vivienda ha despertado de nuevo el apetito inversor por el ladrillo, gracias a la elevada rentabilidad que ofrece y a unas expectativas de revalorización cada vez más abultadas y consolidadas. Tanto es así que los inversores compran ya una de cada tres pisos que se venden en las grandes ciudades, según los datos de Tecnocasa a los que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

Barcelona lidera el ímpetu inversor, ya que el 40% de las viviendas que se venden se destina a la rentabilidad. Esto significa que el 60% de los sólo compradores adquiere una vivienda para vivir en ella. A la ciudad condal le sigue Valencia, donde el porcentaje de pisos que se venden para ponerlos en el mercado del alquiler en busca de una ganancia asciende al 37%. Madrid es la otra gran urbe en la que los inversionistas particulares —fundamentalmente, aunque no sólo— se comen un tercio de la tarta inmobiliaria, en concreto el 32%.

La media de España es el 26%. Cerca de esas cifras se mueven Zaragoza (28%), Málaga (25%) y Sevilla (22%), las otras tres grandes plazas inmobiliarias de España.

¿Por qué hay un mini boom de inversión en el ladrillo? La respuesta es sencilla: porque la vivienda ofrece actualmente una rentabilidad media por alquiler del 4,7%, tasa que se eleva hasta el 10,9% si se le suma la plusvalía por el encare-

El 40% de las viviendas que se venden en Barcelona se destina a obtener una rentabilidad

Los inversores ya copan el 37% de las compras en Valencia, el 32% en Madrid y el 28% en Zaragoza

cimiento del inmueble, según los datos oficiales del Banco de España. Este enorme atractivo es muy superior al que ofrecen la deuda pública (un 0,987%, ayer), los depósitos (0,2%, en julio) o la Bolsa (-15%, en agosto).

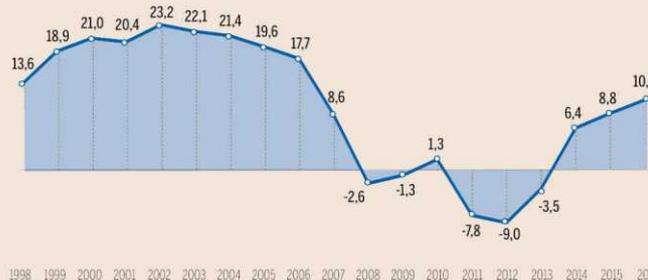
Ello ha generado un mini boom de inversionistas que han encontrado en el mercado residencial un refugio sin mucho riesgo y con resultados palpables. “De hecho entre los nuevos inversores se encuentran muchos jubilados que utilizan las rentas de esta inversión para complementar sus pensiones”, asegura José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra.

Además, el precio de los arrendamientos está creciendo de forma notable en las grandes ciudades. En el pasado mes de agosto alquilar un piso en Barcelona fue un 14,8% más caro que 12 meses antes. En Madrid, un 7,5% —ver información adjunta—. “Sin embargo, la subida del precio del alquiler no podrá se-

RENTABILIDAD AL ALZA

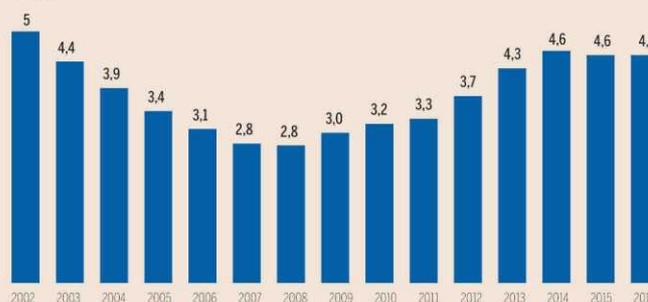
> Lo que renta la vivienda

Rendimiento por alquiler más plusvalía a 12 meses. Rentabilidad anual de la vivienda. En porcentaje. Datos de diciembre.



> Rendimiento bruto por alquiler

En % anual.



Fuente: Tecnocasa y Banco de España

> Compras realizadas por inversores

En porcentaje.



Infografía Expansión

guir una senda muy rápida”, alerta García Montalvo, porque “aunque los alquileres han caído significativamente desde 2008, la renta [de los arrendatarios] también ha caído”.

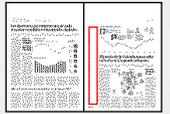
Las zonas con más demanda de arriendos y con más resistencia a la crisis inmobilia-

ria son las más atractivas para los inversores. De hecho, como apunta Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de Pisos.com, “las mayores subidas de precios se están produciendo en áreas que adolecen de falta de producto de calidad. Esta oferta

es buscada por una demanda que quiere comprar vivienda rentable con un alto potencial de revalorización”.

Los distritos que despiertan un mayor interés para alquilar una vivienda en Madrid son, según un estudio de Fotocasa para este diario, el Centro, Ca-

rabanchel, Tetuán, Puente de Vallecas y Latina. Éstos ofrecen una rentabilidad media de un 6%, casi un punto más alta que la del alquiler medio de España (5,3%). Los rendimientos en estos distritos oscilan desde el 7,4% de Puente de Vallecas al 4,9% del Centro.



El alquiler se encarece un 15% en Barcelona y un 7,5% en Madrid

El precio del alquiler también ha cambiado el paso, y ya sube de forma notable. En el primer trimestre de 2016 el precio medio de los arrendamientos aumentó un 4% en términos interanuales, la segunda subida más acusada del histórico del índice inmobiliario Fotocasa, que se remonta a 2006 y es el que usa el Banco de España, a falta de estadísticas oficiales más fiables. Además, el precio del arriendo se incrementó en todas las comunidades autónomas, cosa que no había ocurrido en los últimos diez años. La tendencia es alcista: en el mes de agosto el arrendamiento se encareció un 14,8% en Barcelona y un 7,5% en Madrid, dos cifras muy abultadas para un mercado antaño poco pujante. El giro de timón del alquiler se produjo en 2015, con un alza del 3,6%. "Se ha producido un cambio de mentalidad a favor del alquiler", apuntan desde Fotocasa. "Además, las altas rentabilidades que ofrece este mercado han atraído a muchos inversores", agregan.

En Barcelona, el rendimiento bruto de comprar una casa para ponerla en alquiler (sin contar plusvalías) es del 5,3%, justo en la media nacional. Los distritos que despiertan un mayor interés en la ciudad condal son L'Eixample, Sant Martí, Ciutat Vella y Gràcia, que rentan el 4,7%.

Entonces, ¿es un buen momento para invertir? "Los precios de la vivienda están subiendo significativamente aunque, por el momento, las rentas del alquiler lo hacen acompasadamente lo que permite mantener la rentabilidad", acota García Montalvo. Pero este tren pasará más pronto que tarde. Eso sí, "si los precios de la vivienda siguen subiendo, cada vez será más atractivo realizar ganancias de capital lo que puede reducir el parque de vivienda en alquiler y aumentar más su rentabilidad", apostilla García Montalvo.