



Hasta un 11% de rentabilidad con la inversión inmobiliaria

Al rendimiento medio por alquiler del 4,6% se suma la plusvalía por el encarecimiento del inmueble.

S.P.

Como en cualquier otro tipo de inversión, la rentabilidad de la destinada a la vivienda no está asegurada. Contando con esto, el rendimiento medio bruto anual de la vivienda ofrece un gran atractivo en un entorno de tipos de interés en mínimos históricos: se sitúa en el 10,9% anual, de acuerdo con el último dato publicado por el Banco de España y referido al primer trimestre de este año. Tres meses antes, este indicador se situó en el 8,8%. Esta cifra de rentabilidad bruta mide el efecto combinado de la revalorización de la vivienda más la renta que se obtiene de ponerla en alquiler, antes de impuestos. Es decir, no sólo tiene en cuenta lo que obtendría cada año el inversor al poner el inmueble en arrendamiento, sino también lo que ganaría al venderlo al cabo de doce meses. Concretamente, la vivienda se aprecia un 6,3% anual en el primer trimestre, mientras que el alquiler proporciona un rendimiento adicional del 4,6% sobre el valor del activo.

La rentabilidad de la vivienda multiplica por seis el rendimiento de la deuda pública española a diez años, que es la referencia que utiliza el supervisor financiero para comparar activos, pero también ofrece un refugio más seguro frente a la incertidumbre que han vivido las bolsas en los últimos tiempos: el Ibex cae más del 5% en lo que va de año. “La rentabilidad de la inversión en el sector residencial en España presenta unos retornos estables, con poca exposición a los shocks externos”, según señala el reciente Informe Residencial 2016 de Tasaciones CBRE. Por último, es una inversión mucho más sugerente que los depósitos, cuya rentabilidad media nunca antes había estado tan baja: en el 0,2% en el mes de julio.

Los expertos creen que el momento parece propicio para invertir en vivienda para alquilar, tanto por parte de

La rentabilidad de la vivienda multiplica por 6 el rendimiento de la deuda pública española a diez años

Los precios del alquiler crecen un 15,7% en Baleares mientras que caen un 0,2% en La Rioja

compradores particulares como por parte de fondos de inversión. Las expectativas de revalorización del arrendamiento cada vez más elevadas y sostenibles, especialmente en las grandes ciudades, –alquilar un piso en Barcelona, por ejemplo, en agosto fue un 14,8% más caro que 12 meses antes–, compensan por el momento la subida de los precios de compra de la vivienda. Además, los préstamos hipotecarios están en mínimos históricos.

Según los últimos datos de

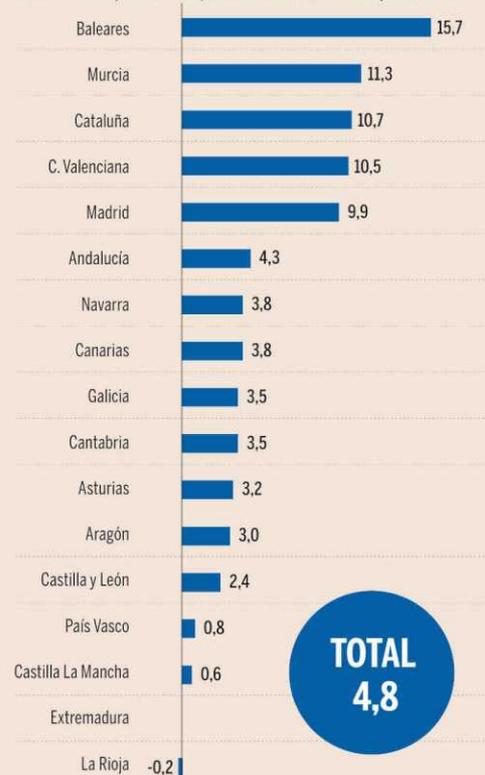
Fotocasa, los precios del alquiler de una vivienda se elevaron a un ritmo del 4,8% interanual en junio, debido a que hay una altísima demanda y todavía hay mucha gente que no puede o no quiere acceder al alquiler.

Disparidad

Pero éste no es un mercado homogéneo. Así, los precios crecen un 15,7% en Baleares, mientras que permanecen estancados o en retroceso en La Rioja, Extremadura y Castilla-La Mancha, reflejando las presiones demográficas o turísticas en uno de los extremos y la falta de pujanza de las otras zonas. Después del archipiélago, se sitúan Murcia, donde los precios de alquiler suben un 11,3%, Cataluña (10,7%), la Comunidad Valenciana (10,5%) y Madrid (9,9%). A mucha distancia queda el resto de las regiones, que se sitúan todas por debajo de la media (ver gráfico). Incluso dentro de la misma ciudad,

EL MAPA DEL ARRENDAMIENTO

Evolución de los precios del alquiler. Variación interanual en junio, en %.



Fuente: Bloomberg

Infografía Expansión

dad, la evolución de los precios del alquiler es muy dispar por distritos y hasta por calles. Por ejemplo, en Barcelona hay varios barrios donde el alquiler sube más de un 20% –Gràcia, Sants y Ciutat Vella–

según Tecnocasa. Además, si antes eran las ciudades con más dinamismo económico las que tenían unos alquileres más elevados, ahora son las urbes más turísticas las que suben de precio.

Así es la casa que mejor se alquila

S.P./R.M.

En un océano de posibilidades ¿cómo escoger una vivienda que se alquile bien? Los expertos recomiendan invertir en Barcelona o Madrid. Lo ideal es comprar un piso de uno o dos dormitorios y menos de 80 metros cuadrados, en las zonas principales o en las adyacentes (“centro secundario”).

Los profesionales sostienen que lo importante es conjugar bien riesgo y rentabilidad. “Es mejor buscar un rendimiento no tan alto pero en una zona con una demanda fuerte, en la que siempre puedas alquilar”, según el consultor inmobiliario José Luis Ruiz Batolomé.

Según un estudio de Fotocasa realizado para Expansión, los distritos que despiertan mayor interés para alquilar una vivienda en Madrid



El distrito Centro de Madrid concentra mucha demanda de alquiler.

son Centro, Carabanchel, 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%). En Barcelona, los distritos que acaparan más atención son L'Eixample, Sant

Martí, Ciutat Vella y Gràcia, que rentan el 4,7%.

Para Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, “los pisos pequeños del centro son los más rentables, por el alto precio de los alquileres, pero en esas zonas hay escasez [de oferta]”. En barrios de expansión “con zo-

nas verdes y de ocio, más pensadas para familias, hay también rentabilidades altas, y siempre va a haber demanda de ese perfil”, apostilla.

Otros expertos ven oportunidades en el mercado inmobiliario de la costa española. Eso sí, ahora no vale todo. “Hay que situarse en zonas turísticas bien asentadas con perfil prime, como es la costa del Sol”, afirman algunas fuentes. En este tipo de inmuebles habría que evitar las zonas donde hay una fuerte acumulación de stock de vivienda, como Castellón.

Una opción que aconsejan algunos expertos es la compra de un piso bien localizado pero en mal estado, para reformarlo y ponerlo en alquiler. De esta forma, la rentabilidad sobre la inversión inicial es todavía mayor.