



# El cemento del «boom» inversor

La fiebre no remite. Espoleada por unos tipos de interés ultracongelados, la inversión extranjera en el sector inmobiliario ya superaba a mitad de

año todo lo invertido en 2016. Estos son algunos de los argumentos que justifican el desatado apetito inversor por el ladrillo nacional

MARIBEL NÚÑEZ  
MADRID

Los bajos tipos de interés están provocando que muchas rentabilidades de inversiones financieras no estén a la altura de las expectativas de los depositantes. Esto ha hecho que muchos hayan mirado al sector inmobiliario español como nuevo nicho de oportunidad, y entre ellos los inversores internacionales, que suelen ser maestros en no dejar pasar las oportunidades más rentables que ofrece el mercado, estén donde estén.

Las cifras confirman el interés. Según los cálculos de la consultora JLL, en el primer trimestre de este año los inversores foráneos han gastado 888 millones de euros en nuestro país, una cifra que ya supera a todo lo invertido en 2016. En Madrid, uno de cada cuatro euros de inversión extranjera tiene como destino el sector inmobiliario. ¿Pero por qué el ladrillo vuelve a brillar? Un reciente estudio de la firma de asesoramiento financiero Arcano, presentado precisamente en Londres, da algunas de las claves del atractivo que ofrecen este tipo de inversiones en España.

## 1 Precios en sostenido crecimiento

La subida de los precios, que crecen ya a una media del 5% interanual, es sin duda el principal atractivo para invertir en el sector inmobiliario. Algunos gabinetes de estudios ya recomendaban a finales de 2012 invertir en vivienda a sus clientes internacionales.

## 2 La demanda se eleva al ritmo del empleo

La demanda de vivienda crece en España a doble dígito como consecuencia de la creación de empleo ya que, por ejemplo, entre abril y junio 375.000 personas nuevas se incorporaron al mercado laboral, con lo que la cifra de ocupados se eleva ya a 18,81 millones.

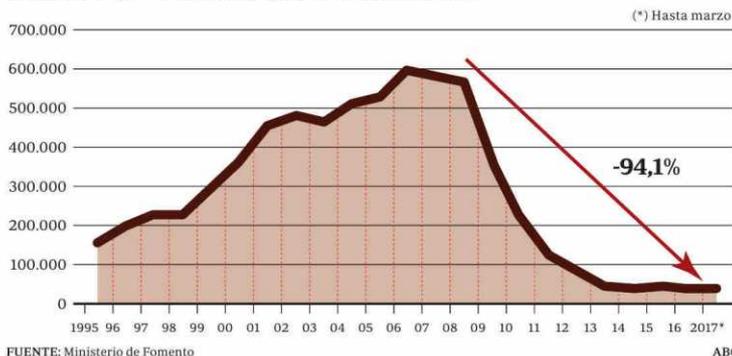
## 3 Se disparan las compras de extranjeros

Aumenta la compra de viviendas por parte de ciudadanos extranjeros, que protagonizaban ya a principios de este año el 13% del total de las transacciones, según datos de los Registradores.

## 4 Pocas obras iniciadas en los años de la crisis

A la favorable coyuntura mencionada se le une además el hecho de que las iniciaciones de viviendas colap-

## Número de viviendas libres terminadas



FUENTE: Ministerio de Fomento

saron por la débil demanda y el elevado stock tras la crisis económica, de modo que el número de viviendas libres iniciadas ha caído un 90% desde finales de 2007.

## 5 Stock de vivienda nueva prácticamente inexistente

Como consecuencia de que no se iniciaron viviendas nuevas desde los años de la crisis, el stock de vivienda nueva terminada se ha reducido en un 94,1% en los últimos diez años, según datos del Ministerio de Fomento.

## 6 Recuperación en todos los niveles de mercado

La subida de los precios se produce en todos los tipos de vivienda. De media los precios subieron tres décimas en el segundo trimestre hasta el 5,6% en tasa interanual. Los de la vivienda nueva subieron un 4,4% mientras que los de la usada se incrementaron un 5,8%. Un reciente estudio de Tecnocasa señala que el precio de la vivienda usada en España ha crecido en el primer semestre del año un 8,24% en tasa interanual. En el caso de Madrid el alza ha sido del 7,36%.

## 7 Bajo precio en la media histórica

La vivienda sigue barata frente a la media histórica de accesibilidad a la vivienda, lo que hace que tenga recorrido al alza dada la previsión de crecimiento de la economía española, que puede llegar a ser superior al 3%.

## 8 Elevada rentabilidad por alquiler

La rentabilidad bruta por alquiler es muy atractiva. A finales del año pasado se situaba en el caso de Madrid

en el 7,3% según Tecnocasa, porcentaje que en el caso de Idealista y Fotocasa lo rebajaban hasta el 5,8 y 5,9% respectivamente pero que, aún así, sigue siendo muy superior a la que se puede obtener por los depósitos bancarios.

## 9 Interés estructural como activo de inversión

La inversión en vivienda tiene un atractivo estructural como activo de inversión ya que la rentabilidad en los últimos doce meses ha sido de un 9,5%, frente al 1,5% que ha registrado el bono del Tesoro a 10 años.

## 10 Precio del suelo en recuperación

Como es lógico, este tirón de la demanda de vivienda está provocando el efecto tractor en el suelo, en otras palabras, que está subiendo también, sobre todo en las grandes ciudades. En concreto, y tras registrar una caída del 3,6% a principios de año, entre abril y junio el metro cuadrado del suelo urbano en los municipios de más de 50.000 habitantes se ha disparado un 11,8% en términos interanuales, hasta situarse en 326,3 euros/m<sup>2</sup>, según los datos del Ministerio de Fomento. Se trata del nivel más alto desde finales de 2012.

Y por si todo lo anterior fuera poco el entorno financiero también sopla a favor del sector inmobiliario. Así, los créditos destinados a vivienda han tenido un crecimiento en julio de un 32,9% en relación al mismo mes del año anterior y a un tipo de interés bajo, ligeramente por encima del 2% para las nuevas hipotecas, fruto de que el Euribor lleva meses en terreno negativo.

Los créditos destinados a compra de vivienda crecieron un 32,9% en julio