



RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA EN LAS GRANDES CIUDADES

La vivienda inicia el año al alza en Valencia

INFLEXIÓN/ El valor medio de tasación de los pisos aumentó un 4,7% en enero con respecto al mismo mes de 2015.

J.M.L. Madrid
El precio de la vivienda subió apenas un 0,6% en Valencia en 2015, pero ha comenzado 2016 con mucha más fuerza. El metro cuadrado de vivienda se tasó al cierre del primer mes en una media de 1.149 euros, lo que representa un 4,7% más que en el mismo mes del año anterior.

“Valencia, como Sevilla y Zaragoza, está inmersa en una fase de estabilización de los precios del mercado residencial”, apunta Jorge Ripoll, director del servicio de Estudios de Tinsa. “Van con retraso con respecto a Madrid y Barcelona, que son los que marcan el camino alcista del sector”, agrega.

La depreciación acumulada en el ladrillo valenciano desde el pico de la burbuja inmobiliaria, en 2007, es de nada menos que el 52,1%, según los datos de Tinsa a los que ha accedido EXPANSIÓN.

Este gran hundimiento de los precios desde los años del boom explica que Valencia sea la ciudad en la que la vivienda media es más barata de cuantas se analizan en estas páginas. Se tome el tamaño que se tome, el valor tasado de un piso en la capital de la Comunidad Valenciana es el

La capital valenciana es la gran ciudad con las casas más baratas: 1.149 euros por metro cuadrado

El distrito en el que más se encarecen las viviendas es La Saïdia, con un avance del 7,6%

menor de entre las grandes capitales. Por ejemplo, un inmueble de 70 metros cuadrados cuesta de media en esta ciudad sólo 63.418, a una media de 905 euros por metro.

Los pisos de 90 metros tienen un coste estimado de 90.608 euros, de media, según Tinsa. Esto es, menos de la mitad que en Barcelona (214.790 euros), por ejemplo.

Los inmuebles residenciales de 120 metros cuadrados cuestan en Valencia, de media, 152.151 euros, a razón de 1.267 euros por metro, de nuevo menos de la mitad que Madrid (308.056) o la ciudad condal (340.815).

La vivienda más vendida en la ciudad es algo menor, de 105 metros cuadrados, con un precio de 109.684, según las

estadísticas de la principal tasadora del país.

Por distritos

Los datos a cierre de 2015 se pueden afinar más, por distritos. El que registró el precio medio más caro es Ciutat Vella, con 1.978 euros por metro cuadrado y una pequeña caída del 0,1%. El Pla del Real es el segundo distrito con un valor inmobiliario más elevado, 1.748 euros.

El distrito en el que más se encarecen las viviendas en Valencia es el de La Saïdia, que experimentó un avance del 7,6%. También se observaron subidas en el entorno del 7% en los distritos de Campanar, Jesús, Camins al Grau y Benicalap, según Tinsa. Las zonas más baratas del municipio son Rascanya (850), L'Olivereta (855), Poblados del Norte (857 euros por metro cuadrado), los del Oeste (911) y los Poblados del Sur (945).

“Lo normal es que Valencia se vaya incorporando al carro de las tasas positivas a lo largo de 2016. Las zonas prime son las que antes se recuperarán, y las zonas más consolidadas, también”, agrega Ripoll. Por lo pronto, enero fue en esta línea.

LA VIVIENDA EN PALMA DE MALLORCA

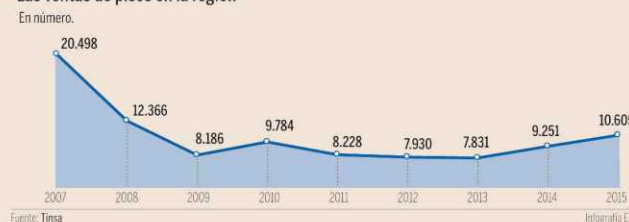
> El precio de la vivienda en la capital balear



Precio medio por superficie
En euros.



> Las ventas de pisos en la región



Palma de Mallorca rebota por el empuje extranjero

J.M.L. Madrid

La capital balear tiene una sólida demanda extranjera que le ha permitido capear algo mejor que otras ciudades la crisis inmobiliaria. El precio medio de los pisos en Palma de Mallorca creció en enero de 2016 un 5,6%, hasta los 1.707 euros por metro cuadrado. Esto supone que la vivienda cuesta ahora un 36% menos que en el pico de la burbuja. Se trata de la menor depreciación registrada entre las ciudades de más de 350.000 habitantes de España.

“En Palma hay dos zonas muy diferenciadas: una que apenas ha sufrido la crisis e incluso se ha revalorizado, donde compran mucho los suecos y centroeuropeos (sobre todo alemanes), y la otra, fuera del anillo central de la ciudad, que es donde compran los locales y los precios son bajos”, apunta Bernat Femenías, técnico de Tinsa en Baleares.

La zona que más se está revalorizando es el Casco Antiguo, donde el metro cuadrado se mueve en el entorno de 3.000 a 6.000 euros. “Y en casos puntuales, de 7.000 a 9.000 euros”, agrega.

Hay un goteo paulatino de compraventas en el centro de la ciudad, sobre todo por parte de inversores foráneos en busca de una segunda residencia o una vivienda de lujo en la que pasar largas temporadas. “Siguiendo esa tónica positiva están zonas de auge

como Portixol, Ciudad Jardín, el Barrio de Santa Catalina y su entorno y Jonquet que es una zona muy de moda”, apunta Femenías, que añade que los precios de la vivienda nueva rondan “los 5.000 euros por metro cuadrado, y no decaen”. Al revés, crecen.

Dos velocidades

Fuera del anillo “los precios están estabilizados. Hay mucha vivienda de segunda mano pero cada vez queda menos stock”, apunta el técnico de Tinsa.

Es decir, en la capital mallorquina “hay zonas muy baratas y zonas muy caras. Cuanto más para fuera del ensanche los pisos son más asequibles, con un mercado de segunda mano muy barato, por debajo de 1.700 euros por metro cuadrado”, añaden desde la tasadora.

De ahí que en términos agregados el valor medio de los pisos se sitúe en la franja de 1.700 euros: es la media que surge de aglutinar in-

muebles muy caros e inmuebles muy baratos. Dicho de otra forma, el mercado inmobiliario de Palma son dos mercados.

Por ejemplo, la vivienda más demandada en la ciudad es de 104 metros cuadrados y cuesta 163.484 euros. Es decir, 1.571 euros por metro.

“Todavía hay precios por debajo del boom en la zona periférica. Los precios son bajos, pero ya se tocó fondo, y en esta ciudad cuando los precios repuntan lo hacen muy rápido”, incide Femenías. Eso sí, hay zonas del interior de la isla que no tienen tanto atractivo para compradores europeos: “Allí hay mucho stock y va a tardar más en drenarse, por lo que queda recorrido a la baja”.

'Stock'

Pero, en general, Baleares tiene menos excedente de ladrillos que el resto de la costa española, con una tasa de desocupación del 19%. Ibiza destaca con un escaso nivel de stock, inferior al 10%. Un poco por encima de Ibiza, pero por debajo de la media de Baleares, se sitúa Menorca. En cifras superiores se halla la Isla de Mallorca, en torno al 22%. En este ámbito destaca negativamente Manacor, con una tasa del 35% de vivienda vacía sobre la construida.

En toda Baleares hay 6.234 viviendas en stock, el citado 19% de las construidas desde 2008.

LA EVOLUCIÓN VALENCIANA DE LA VIVIENDA



Fuente: Tinsa

Infografía Expansión



RADIOGRAFIA DE LA VIVIENDA EN LAS GRANDES CIUDADES

Sevilla ofrece la mayor rentabilidad

INVERTIR PARA ALQUILAR/ El precio de la vivienda se estancó en la capital hispalense en 2015, pero ha comenzado 2016 con un alza del 0,6% en enero. Los pisos tienen un rendimiento medio del 8,2%.

J.M.L. Madrid

Después de varios años de rescata inmobiliaria y hundimiento del mercado inmobiliario, el precio de la vivienda comienza a estabilizarse en Sevilla. En 2015 la capital hispalense experimentó una leve recesión inmobiliaria, ya que el valor medio tasado cayó un 0,3%, hasta una media de 1.455 euros por metro cuadrado. Y en enero ha salido de números rojos, con un aumento también escaso, del 0,6% interanual, al llegar a 1.457 euros.

De esta forma, Sevilla ya acumula una depreciación del 44,8% desde los máximos registrados en 2007. Los distritos sevillanos con las viviendas más caras son el Casco Antiguo (2.273 euros por metro cuadrado, un 4,9% más que en el año 2014), y Los Remedios, Nervión y Triana, todos ellos por encima de la cota de 1.800 euros por metro cuadrado.

LA EVOLUCIÓN SEVILLANA DE LA VIVIENDA

> Distritos	€/m ²	Variación anual en 2015, en %
Casco antiguo	2.273	4,90%
Los Remedios	2.081	9,80%
Nervión	1.926	-4,50%
Triana	1.855	1,50%
Bellavista- La Palmera	1.682	4,20%
Sur	1.600	2,50%
San Pablo- Santa Justa	1.411	-3,00%
Macarena	1.238	-0,20%
Este-Alcosa-Torreblanca	1.134	-2,30%
Norte	1.092	-2,00%
Cerro-Amate	920	-9,00%

Fuente: Tinsa

Valor en metros cuadrados

1.457 € (enero 2016)

Interanual

0,6%

Desde máximo

-44,8%

Vivienda más vendida

125.632 €
(superficie: 90 m)

Precio medio por superficie

En euros.



Infografía Expansión

El de Los Remedios fue el distrito en el que más se encarecieron los pisos en 2015, en concreto un 9,8%. Le siguieron el ya citado Casco Antiguo, Bellavista-La Palmera

(4,2%), Sur (2,5%) y Triana (1,5%). Las transacciones de viviendas usadas subieron un 22% en los nueve primeros meses de 2015, aunque partiendo desde niveles muy ba-

jos. Las ventas de pisos nuevos cayeron un 21,8% en el mismo periodo, según Tinsa.

Por otro lado, cabe destacar que Sevilla es la gran ciudad en la que la vivienda es más

rentables. La capital andaluza ofrece una rentabilidad bruta anual por alquiler de vivienda del 8,2%, según un estudio de Tecnocasa para este diario. En Madrid el rendimiento de los pisos es del 7,7%; en Zaragoza, del 7,4% bruto anual; y en Barcelona, del 6%.

Por tamaños

La vivienda más vendida en la capital hispalense es un piso de 90 metros cuadrados, con un precio de 125.632 euros, según los datos de Tinsa elaborados para EXPANSIÓN.

La valoración media de los inmuebles residenciales de 70 metros cuadrados asciende a 95.501 euros, mientras que los pisos de 120 metros se encarecen notablemente, hasta los 208.166 euros. De las grandes capitales, Sevilla es la cuarta con valores más elevados para las viviendas más grandes, tras Barcelona (340.815 euros), Madrid (308.056 euros) y Bilbao (268.881 euros).

LA CLAVE

Los distritos sevillanos con las viviendas más caras son el **Casco Antiguo** (2.273 euros por metro cuadrado, un 4,9% más que en el año 2014), y **Los Remedios, Nervión y Triana**, todos ellos por encima de la cota de 1.800 euros.

En la provincia de Sevilla se vendieron 11.536 inmuebles residenciales en 2015, un 5,3% más que los 10.950 de 2014, según las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística.

Los expertos señalan que las zonas céntricas y consolidadas son las que experimentarán una mejoría algo más acusada, pero en todo caso 2016 será un año de transición, en el que no se pueden esperar grandes encarecimientos del precio de los pisos.

No en vano, Sevilla tiene una fuerte demanda embalsada de jóvenes afectados por la precariedad laboral.

La vivienda se encarece un 5% en Málaga y hasta un 10% en Marbella

J.M.L. Madrid

“En 2015 hubo un estancamiento y a finales de 2015 y comienzo de 2016 se ve ya un incremento de los precios de la vivienda libre”. Así resume Miguel Ángel Medina, técnico de control de Tinsa, el actual inicio de recuperación del sector inmobiliario en Málaga. El valor medio de los pisos subió nada menos que un 5% en enero de 2016, según los datos de la tasadora a los que ha tenido acceso este diario.

El metro cuadrado construido en la capital malagueña cuesta, de media, 1.310 euros. De esta forma, la vivienda de 100 metros debería tener un valor de aproximadamente 131.000 euros. Pero no. La formación de precios es muy asimétrica en Málaga –las viviendas baratas son muy baratas y las caras, bastante caras, siempre en términos relativos a la superficie-. De esta forma, los inmuebles de 100 metros cuadrados tienen en realidad un valor medio tasado de 105.901 euros, a 1.059

euros por cada metro de superficie construida.

“Ya se empieza a notar un incremento en zonas con mayor demanda, como Teatinos, donde se ven de nuevo grúas”, asegura Medina. “También se observa una mejoría en el Parque Litoral y en la zona Oeste más próxima al paseo marítimo, aunque de forma muy lenta”, añade.

En 2016 se espera un incremento medio de precios moderado, de hasta el 5%. “La zona centro, sobre todo en las partes comerciales, sí se está encareciendo en torno al 10%, con ayuda del auge de los apartamentos turísticos”, revela el técnico de Tinsa. Son apartamentos pequeños y caros, pensados para los turistas: “En la zona centro lo más demandado son los apartamentos de uno o dos dormitorios y en el extrarradio de Málaga, los pisos de tres o cuatro dormitorios”.

En Málaga se vendieron 24.705 viviendas en 2015, lo que volvió a situar a la ciudad como la líder inmobiliaria de

La capital malagueña lideró el mercado inmobiliario andaluz en 2015 con 24.705 operaciones

El mercado marbellí se revaloriza con fuerza por el interés extranjero en las casas de lujo

Andalucía. De hecho, dicha cifra representa casi el 35% del total de compraventas de la región (70.739) y duplica los datos de Sevilla (11.536 operaciones residenciales).

“Si todo sigue en su cauce, estas cifras podrían seguir subiendo”, apunta Medina. “Ya se está notando una cierta demanda y se acaba el stock en zonas como Teatinos y Parque Litoral. Son las que se desarrollaron con el boom y se paralizaron con el pinchazo de la burbuja. Pero ahora ya se ha absorbido casi todo el

stock de la banca”, agrega.

Mención aparte merece la Costa del Sol, no sólo por su influencia clara sobre el mercado residencial de la provincia, sino porque actúa como indicador adelantado de cómo se comportará el sector inmobiliario en el resto del país.

“Marbella, como punta de lanza, siempre va por delante. Se observan más inicios de promociones y hay subidas de precios por encima del 5% y el 10%”, apunta Medina. “El sector de lujo es el que ha empezado a revalorizarse más. En el resto de la Costa del Sol se observa un aumento paulatino, pero moderado”.

En su último informe, Irea sintetiza que “Canarias, Madrid, Baleares y Costa del Sol centran el interés geográfico de los inversores”. “Es destacable además la aparición, por primera vez después de la crisis, de operaciones de compra de suelo para proyectos hoteleros, de momento en localizaciones prime de costa”, añade.

LA VIVIENDA EN MÁLAGA

> El precio de la vivienda en la capital balear

Valor en metros cuadrados

1.310 € (enero 2016)

Interanual

5,0%

Desde máximo

-45,8%

Vivienda más vendida

114.988 €
(superficie: 93 m)

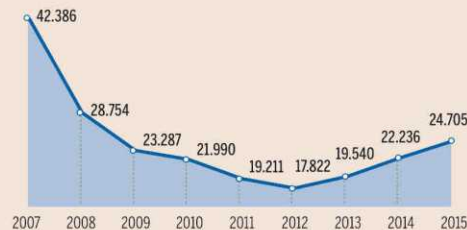
Precio medio por superficie

En euros.



> Las ventas de pisos en la región

En número.



Fuente: Tinsa e INE

Infografía Expansión



RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA EN LAS GRANDES CIUDADES

Zaragoza sigue sin salir de la crisis inmobiliaria

CAMINO HACIA LA ESTABILIZACIÓN/ La vivienda sigue depreciándose en la capital aragonesa, pero las compraventas suben con fuerza: un 22% en 2015.

J.M.L. Madrid

Zaragoza sigue inmersa en una clara recesión inmobiliaria. El precio medio de la vivienda cayó un 4% en 2015 y un 3,1% en enero, según los datos de Tinsa que adelanta hoy EXPANSIÓN. De esta forma, el valor tasado de cada metro cuadrado es de 1.191 euros, de media, el más bajo de las grandes capitales, tras Valencia.

La depreciación acumulada en la capital aragonesa es del 57,5%, la más elevada de todas las ciudades importantes. Esto da una idea de la depresión del mercado residencial en Zaragoza, pero también hace pensar que la vivienda está más cerca de tocar suelo.

El distrito más caro de la ciudad es el de Universidad (con un valor medio de tasación de 1.616 euros por metro cuadrado, un 4,3% más que en 2014), seguido de Margen Izquierda (1.328 euros, un 1,7% de subida). Fueron, junto a los barrios rurales del oeste (0,2%), los únicos distritos que registraron un aumento de precios inmobiliarios. Las mayores caídas se registran en el Centro (-9,3%), el Casco histórico (-3,7%) y Torrero-La Paz (-3,7% anual en 2015, también).

La capital del Ebro está experimentando un fuerte aumento de las compraventas

LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

>Distritos	€/m ²	Variación anual en 2015, en %
Universidad	1.616	4,3
Centro	1.597	-9,3
Margen Izquierda	1.328	1,7
Casco Histórico	1.318	-3,7
Oliver-Valdefierro	1.255	-3,1
San José	1.141	-1,3
Barrios rurales del norte	1.094	-3,3
La Almozara	1.088	-0,8
Delicias	1.072	-2,3
Las Fuentes	977	-5,7
Torrero-La Paz	948	-3,7
Barrios rurales del oeste	894	0,2

Fuente: Tinsa

de inmuebles residenciales usados. El pasado año las transacciones de este tipo se llegaron a disparar hasta un 29% con respecto al mismo periodo de 2014 en algunos trimestres, como el segundo.

Sin embargo, las operaciones referidas a viviendas nuevas se llegaron a desplomar hasta un 30%. Eso sí, en términos globales, las compraventas de inmuebles residenciales subieron un 22% en Zaragoza, desde 5.749 a 7.011, según el Instituto Nacional de

El distrito más caro es Universidad (1.616 euros por metro), seguido de Margen Izquierda (1.328)

Estadística. Se trata del mejor dato desde 2010.

Los visados para la construcción de nuevos edificios aumentaron nada menos que un 116% interanual en el primer semestre, según los datos de Fomento, pero desde cifras

Valor en metros cuadrados

1.191€ (enero 2016)

Interanual **-3,1%**
 Desde máximo **-57,5%**

Vivienda más vendida
116.564€
 (superficie: 93 m)

Precio medio por superficie

En euros.



Infografía Expansión

A Coruña podría culminar el ajuste de precios en 2016

J.M.L. Madrid

A Coruña es una ciudad mediana, de 243.000 habitantes, pero tiene un mercado inmobiliario sólido y, sobre todo, más resistente a las crisis que el resto de urbes importantes. No en vano, el mercado coruñés es el que menos se ha contraído desde el inicio de la crisis de cuantos analiza hoy EXPANSIÓN. En concreto, la depreciación de la vivienda desde 2007 es del 33,5%, 24 puntos menos que Zaragoza o 13 puntos menos que Madrid, por poner dos ejemplos.

Sin embargo, el valor medio de tasación de las casas cayó un 6,7% interanual en enero, hasta 2.480 euros por metro cuadrado. "En 2016 esperamos un estancamiento, en general", explica Ana María Álvarez, de Tinsa, quien añade que habrá una "recuperación ligera en las zonas buenas, aunque por debajo del 5% de revalorización". "La Ciudad Vieja, La Pescadería (primer ensanche que tuvo A Coruña), Los Cantones, Juan Flores, Juana de Vegas... ahí no ha habido bajadas de precios", ejemplifica.

La explicación a que la media aritmética sea negativa se debe a que en las zonas más antiguas de la ciudad los vendedores están obligados a ofrecer suculentas rebajas: "En los pisos altos antiguos, sin ascensor, si ha habido bajadas significativas, y no se re-

LA VIVIENDA EN A CORUÑA

Valor en m² **1.480€**
 (enero 2016)

Interanual **-6,7%**
 Desde máximo **-33,5%**

Precio medio por superficie

En euros.



Fuente: Tinsa Infografía Expansión

En 2016 Tinsa prevé una "revalorización ligera en las zonas buenas, aunque por debajo del 5%"

cuperan. En 2015 cayeron entre un 5% y un 10%. "Eso tira de la media a la baja, pero las caídas han tocado fondo", opina Álvarez, para quien "encontrar chollos en A Coruña es difícil".

Otras zonas periféricas que registran números rojos son el barrio de los Castros, los Mallos y Los Rosales: "Fueron promociones nuevas que han bajado algo. Pero en Coruña es difícil encontrar chollos", aclara la técnica de Tinsa.

Por ello, se está empezando a agotar el stock, sobre todo el de los bancos.

LOS PRECIOS DE LOS PISOS EN BILBAO

Valor en m² **2.082€**
 (enero 2016)

Interanual **-0,2%**

Desde máximo **-44%**

Vivienda más vendida
173.352€
 (superficie: 88 m)

Precio medio por superficie

En euros.



Fuente: Tinsa

Infografía Expansión

Bilbao tiene dos mercados: las zonas 'prime' se estabilizan y las periféricas se abaratan

J.M.L. Madrid

El valor medio de tasación de los pisos en Bilbao es de 2.082 euros por metro cuadrado, un 0,2% menos que en enero de 2015. De esta forma, la depreciación acumulada desde máximos ya alcanza el 44%, tres puntos por encima de la media española, que es del 41%.

Tras Barcelona y Madrid, Bilbao es la ciudad más cara de las nueve que se analizan hoy en este diario. Un piso de 120 metros cuadrados tiene un valor medio de 268.880 euros,

a razón de 2.240 euros por metro cuadrado. Este indicador sube aún más en inmuebles mayores.

"El mercado de la vivienda se está estabilizando, pero hay mucha diversidad", apunta Alejandra Ruiz de Aguirre, técnico de tasaciones de Tinsa en Bilbao. "Por ejemplo, los pisos de la plaza de Moyúa tienen un valor de 5.000 euros por metro y en Urbarri, a alrededor de 1.000 euros, agrega.

Las zonas bilbaínas más caras son Abando e Indautxu.

En la primera hay viviendas desde 2.800 euros a 4.000 euros por metro cuadrado. En la segunda, situada junto al museo Guggenheim, los valores son parecidos, "pero con el mínimo algo más bajo".

"El centro es lo más caro y lo que realmente se está empezando a mejorar un poco.

El valor medio de los pisos es de 2.082 euros por metro, un 0,2% menos que hace un año

En el resto de zonas hay algunas partes de Begoña con mejoría, pero no mucho más", hace hincapié Ruiz.

"Lo que más se está vendiendo en Bilbao es vivienda barata y eso va a la baja. Hay viviendas por 100.000 en zonas como el Peñascal o Zamakola".

Las perspectivas para 2016 pasan por que el precio de los pisos se establezca. Por un lado, las zonas prime van al alza. Por otro, se comienza a vender mucha vivienda "barata", de hasta 240.000 euros.



RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA EN LAS GRANDES CIUDADES

El rendimiento de la vivienda sube hasta el 9,1%, el récord desde 2007

INVERSIÓN/ El rendimiento bruto anual (la suma del arrendamiento y la plusvalía) de los pisos se dispara en los últimos trimestres y coloca al residencial como un sector de refugio, por su escaso riesgo.

J.M.L. Madrid

Comprar una vivienda para ponerla en alquiler y, con las rentas, obtener una rentabilidad. Esta operación tan clásica no era tan jugosa desde el pico de la burbuja inmobiliaria. En concreto, el rendimiento bruto anual medio de los inmuebles residenciales no era tan alto desde septiembre de 2007. Esta tasa de retorno se sitúa ahora en nada menos que el 9,1%, tal como avanzó EXPANSIÓN el 28 de diciembre. Se trata del último dato publicado por el Banco de España, que corresponde al cierre del tercer trimestre. Tres meses antes este indicador se situó en el 8,6%. En marzo ascendía al 6,2%, lo cual da una idea de la rapidez con la que está creciendo la rentabilidad residencial.

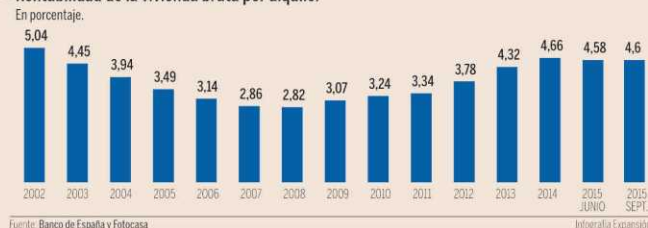
El rendimiento bruto total de un inmueble residencial "se calcula como la rentabilidad bruta estimada por alquiler más la plusvalía", como detalla el organismo que gobierna Luis María Linde. Es decir, no sólo tiene en cuenta lo que obtendría cada año el

RENDIMIENTO AL ALZA

> La rentabilidad bruta de la vivienda



> Rentabilidad de la vivienda bruta por alquiler



Fuente: Banco de España y Fotocasa

Infografía Expansión

inversor al poner el inmueble en arrendamiento, sino, también, lo que ganaría al venderlo en doce meses.

Gran parte del atractivo de la vivienda como inversión es que ofrece un rendimiento

muy superior a otros activos. Un piso medio es cinco veces más rentable que los bonos del Estado. Los depósitos ofrecen apenas un 0,4%.

Se vive, por tanto, un *impasse* de rentabilidad elevada

sin mucho riesgo. Hay varias razones: el precio de los pisos comienza a subir (2,6% en 2015 y más del 6,6% en 2016, según las estimaciones del IPE) y el arrendamiento también, aunque más levemente

Los locales tienen una rentabilidad del (7,5%), por delante de oficinas (6,8%) y garajes (4,6%)

(en torno a un 1%, según el índice de Fotocasa). El precio medio que pagan los inquilinos se ha incrementado con fuerza en las dos grandes ciudades, Madrid (4,67%) y Barcelona (6,19%), según los datos de Tecnocasa.

Otra forma de medir el atractivo de invertir en vivienda es la rentabilidad bruta por alquiler, sin plusvalías. En el segundo trimestre de 2015 este indicador se situó en el 4,6%, nivel similar a junio de 2003, cuando el precio de los pisos subía en tasas de dos dígitos.

Otros activos inmobiliarios dan rentabilidades por alquiler (sin plusvalía) aún más suculentas que la vivienda. Los locales comerciales siguen siendo el producto más rentable (7,5%), seguido por oficinas (6,8%) y garajes (4,6%).

El alquiler crece en 16 regiones por primera vez

La variación anual del precio medio del alquiler registrada a cierre de 2015, del 3,6%, es la más alta que se ha registrado en todo el histórico del Índice Inmobiliario Fotocasa, por el fuerte aumento de la demanda. "Además, las altas rentabilidades que ofrece este mercado han llevado a muchos inversores a comprar vivienda para ponerla en alquiler", explica Beatriz Toribio, responsable de estudios de Fotocasa. La evolución del precio medio de la vivienda en alquiler en España cambió notablemente el año pasado en todo el país. Prueba de ello es que el precio se ha incrementado en todas las comunidades, a excepción del País Vasco, que tan sólo baja un -0,3%, según el análisis de cierre de año del portal inmobiliario 'Fotocasa'. Es la primera vez que el precio del alquiler se incrementa en 16 comunidades desde que se creó, hace nueve años, esta estadística, que es la que usa el Banco de España a falta a fuentes oficiales.