



ALTO RENDIMIENTO Y BAJO RIESGO

La vivienda, una inversión rentable en las grandes ciudades

Los expertos recomiendan invertir en zonas céntricas, con mucha demanda y expectativas de revalorización altas, sobre todo en Madrid, Barcelona, la costa mediterránea, Baleares y Canarias.

Juanma Lamet

El precio es lo que pagas. El valor es lo que recibes. Con esta premisa de Warren Buffett como mascarón de proa, un batallón silencioso de inversores minoristas ha vuelto al sector inmobiliario en busca de la rentabilidad *perdida* en los mercados de renta fija y variable. En un momento en el que la deuda y los depósitos ofrecen rendimientos muy bajos y el Ibex cae casi un 5% en lo que va de año, la vivienda brilla como inversión rentable y sin mucho riesgo, dos variables que suelen tender hacia una proporcionalidad inversa.

En un *impasse* inusual, los pisos se encarecen de forma notable, las ventas crecen con fuerza, el riesgo hipotecario va fluyendo y los alquileres se revalorizan a marchas forzadas. Así que la pregunta del millón es, como siempre: ¿Es un buen momento para comprar una casa y ponerla en el mercado del arrendamiento para obtener ganancias? Y la respuesta generalizada de los expertos inmobiliarios es "sí", con sus muchos matices.

El rendimiento medio bruto anual de la vivienda se sitúa ahora en el 8,3%. Se trata del último dato publicado por el Banco de España, que corresponde al cierre del tercer trimestre, tal como adelantó este diario. El rendimiento bruto total de un inmueble residencial no sólo tiene en cuenta lo que obtendría cada año el inversor al poner el inmueble en arrendamiento (este rendimiento bruto por su alquiler asciende al 4,4%, según el Banco de España), sino también lo que ganaría al venderlo en doce meses.

La rentabilidad neta, descontando los gastos, ronda el 4%, según el Instituto de Práctica Empresarial. Esta variable se obtiene dividiendo los ingresos obtenidos por el alquiler de la vivienda (restandoles los gastos) entre el precio del inmueble. Por ejemplo, un piso que cuesta 120.000 euros y se alquila por 600 euros al mes (7.200 euros al año), con unos gastos de co-

El piso ideal para invertir

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. Los distritos que despiertan mayor interés en Madrid son Centro, Carabanchel, Tetuán, Puente de Vallecas y Latina. Éstos ofrecen una rentabilidad media (sin plusvalías) del 6%. L'Eixample, Sant Martí, Ciutat Vella y Gràcia, en Barcelona, rentan el 4,7%.



munidad, IBI, etcétera, de 2.000 euros al año, tiene una rentabilidad del 4,3% (5.200 euros de ingresos netos divididos entre los 120.000 del precio).

La vivienda ofrece un rendimiento bruto muy superior a la deuda y los depósitos. Un piso medio es 7,3 veces más rentable que los bonos del Estado con vencimiento a 10 años (1,124%), que son los de referencia. Los depósitos rinden apenas un 0,5%, según el organismo que gobierna Luis María Linde.

Las expectativas son buenas para el inversor particular que se decida por el ladrillo. El servicio de estudios de BBVA ha señalado esta semana que el precio de la vivienda crecerá un 2,5% este año y un 3,5% el próximo ejercicio. Y las compraventas crecerán cerca de un 10% este año y un 6,5% el próximo, hasta alcanzar las 475.000 operaciones en 2017.

Pero no hay que llamarse a engaño. Esta recuperación será dispar, con al menos dos velocidades bien diferenciadas. Por un lado, las provincias con mucho *stock* de pisos

sin vender y una gran demanda embalsada seguirán estancadas.

Por otro, Madrid, Barcelona y las zonas *prime* de la costa mediterránea, Baleares y Canarias se recuperan ya a una rápida velocidad de crucero, con encarecimientos significativos de las viviendas

en propiedad y, sobre todo, en alquiler. De hecho, en los distritos principales de las grandes ciudades ya hay más demanda de arriendos que oferta. Estas zonas son las más atractivas para los inversores y, por tanto, las más recomendadas por los expertos. Como apuntó 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 precios de la vivienda están subiendo significativamente aunque, por el momento, las rentas del alquiler lo hacen acompañadamente lo que permite mantener la rentabilidad", acota José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. "Hay ambien-



Si los precios siguen subiendo, cada vez será más atractivo realizar ganancias de capital

Los inversores compran ya uno de cada tres pisos que se venden en las grandes ciudades

te de compra, y eso genera una corriente que se autoalimenta", apunta, muy en línea con los postulados de Robert J. Shiller, Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios. Pero este tren pasará más pronto que tarde, avisa. ¿Y cuando eso ocurra? "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 su rentabilidad", agrega García Montalvo.

El viento sopla, en términos generales, moderadamente a favor. Tanto es así que los inversores compran ya uno de cada tres pisos que se venden en las grandes ciudades, según los datos de Tecnocasa. Barcelona lidera el ímpetu inversor, ya que el 40% de las viviendas que se venden se destina a la rentabilidad. A la Ciudad Condal le siguen Valencia (37%) y Madrid (32%).

Comienza a producirse, en definitiva, un *mini boom* de inversionistas que han encontrado en la vivienda un refugio sin mucho riesgo y con resultados palpables. "Entre los nuevos inversores se encuentran muchos jubilados que utilizan las rentas de esta inversión para complementar sus pensiones", concluye García Montalvo.

El precio del alquiler se dispara

J.M.L. Madrid

El precio del arrendamiento se está disparando en las grandes ciudades, sobre todo en Barcelona y Madrid, los dos grandes pulmones del sector residencial español. Los alquileres de la ciudad condal cuestan, de media, 17,4 euros por metro cuadrado al mes, un 18,5% más que doce meses antes. En Madrid, el arriendo se ha elevado con fuerza, también, un 14,6% con respecto al tercer trimestre de 2015, hasta los 13,8 euros por metro cuadrado. Esto es un 20,7% más baratos que en Barcelona.

En ambos casos, los arrendamientos son ahora más caros que nunca. No existe otra cifra superior en toda la serie histórica, ni siquiera en los años de burbuja. En la capital se alcanzaron los 13,4 euros en junio de 2008 (0,4 menos que ahora) y en la ciudad condal la cifra era de 14,2, lejísimos de los precios actuales.

En julio, agosto y septiembre, el precio de la vivienda en alquiler creció un 10,7% interanual y se redujo un 3% intertrimestral, dejando el precio por metro cuadrado en 7,6 euros mensuales. Así se desprende del último informe de Idealista. Para Fernando Encinar, jefe de estudios del mayor portal inmobiliario, "la apertura del grifo hipotecario y las altas rentabilidades que ofrece el alquiler están convirtiendo el sector en un valor refugio para pequeños y medianos ahorradores".

Un piso de 100 metros cuadrados en Barcelona tiene un coste medio mensual de nada menos que 1.740 euros. Alqui-

lar un inmueble residencial de 100 metros cuadrados en la capital de España cuesta, de media, 1.380 euros al mes, 360 menos que en Barcelona.

Barcelona es la capital con los arrendamientos más elevados de España, muy por encima del resto. Y las rentas se encarecen a una velocidad vertiginosa. Sólo en los tres últimos meses los arrendamientos se han revalorizado un 7,7% en la capital catalana, desde 14,6 a 17,4 euros.

"El crecimiento de la oferta es mucho menor al de la de-

En tres distritos de Barcelona, el alquiler se encarece más del 20%: Gràcia, Sant Martí y Eixample

manda en las zonas consolidadas de Madrid y Barcelona", apunta Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios. Esto explica el encarecimiento tan acusado que se está produciendo. Los alquileres barceloneses son cada vez más apetecibles para los inversores (y

menos para los inquilinos). Nueve de los diez distritos de la ciudad se revalorizaron por encima de los dos dígitos en el tercer trimestre del año, y tres superaron el 20% interanual: Gràcia (+24,6%), Sant Martí (+23,3%), Eixample (+22,3%).

En Madrid hay 9 de los 21 distritos que crecen por encima del 10%. El que tira del carro es Centro, que se dispara un 16,5% y, con 16,9 euros por metro cuadrado al mes, supera a Salamanca (16,1 euros, un 9,8% más) como zona más cara de la capital.

Los garajes rentan el 6%

Las zonas céntricas de Madrid y Barcelona están llenas de oportunidades muy atractivas para comprar una plaza de aparcamiento y ponerla en alquiler, con rendimientos superiores al 6% bruto anual. La rentabilidad media de los garajes de España es del 5,6% en España, según el último estudio del portal inmobiliario líder, Idealista. Esto es, nada menos que 1,1 puntos porcentuales por encima de la cifra de hace un año (4,5%), y el quintuple que los bonos de deuda pública a 10 años. El mayor rendimiento medio se obtiene en Murcia (5,7%), seguido por Málaga (5,5%), Almería (5,4%) y Castellón (5,1%). Destacan también Pamplona (4,6%) y Guadalajara (4,5%). En el lado opuesto, las capitales con los garajes menos rentables son Barcelona, con un 2,1%, y Oviedo, con un 2,3%. En Madrid el retorno es del 2,8%. Pero las medias aritméticas no sirven para las dos grandes ciudades, por su gran heterogeneidad. En las zonas periféricas los garajes apenas tienen demanda y rinden muy poco, mientras que en las zonas principales las plazas de aparcamiento rentan más del 6%, porque hay un gran déficit de plazas y mucha demanda comercial, turística y de oficinas.

