

La rentabilidad de la vivienda supera

BUEN MOMENTO PARA INVERTIR/ Comprar un piso para ponerlo en alquiler ofrece una rentabilidad bruta media del 9,1% anual. Sólo y la revalorización del inmueble ya asciende al 4,7%. En Madrid y Barcelona las tasas ya son superiores al 10%, y en las zonas

Juanma Lamet. Madrid

La vivienda cerró el ejercicio 2016 con la mayor rentabilidad desde 2006, en plena cúspide del *boom* inmobiliario. Comprar un piso para ponerlo en el mercado del alquiler ofrece un rendimiento bruto anual del 9,1%. Así se desprende de los datos del Banco de España y los del Instituto Nacional de Estadística (INE). En el cuarto trimestre del año, la rentabilidad media anual del arriendo fue del 4,4%. Si a ello se le suma la revalorización anual de los pisos, cuya media fue del 4,7% el año pasado, según reveló el INE ayer, la cifra ascendería al 9,1%.

Ésta es la media nacional; en ciudades como Madrid o Barcelona las tasas son superiores al 10%. Y en las zonas céntricas se acercan al 20%, ya que los pisos se encarecen donde la demanda es más intensa.

El rendimiento bruto anual se calcula de una forma sencilla, que el Banco de España resume en "alquiler más variación de precios". Es decir, un piso no sólo genera unas rentas por su arriendo, sino que va ganando valor patrimonial a medida que el mercado residencial mejora. Fuentes del organismo que gobierna Luis María Linde explican que la serie oficial de la rentabilidad "se actualiza con las tasas de variación del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del INE", que se basa en los datos de las transacciones escrituradas.

Los proporciona el Consejo General del Notariado.

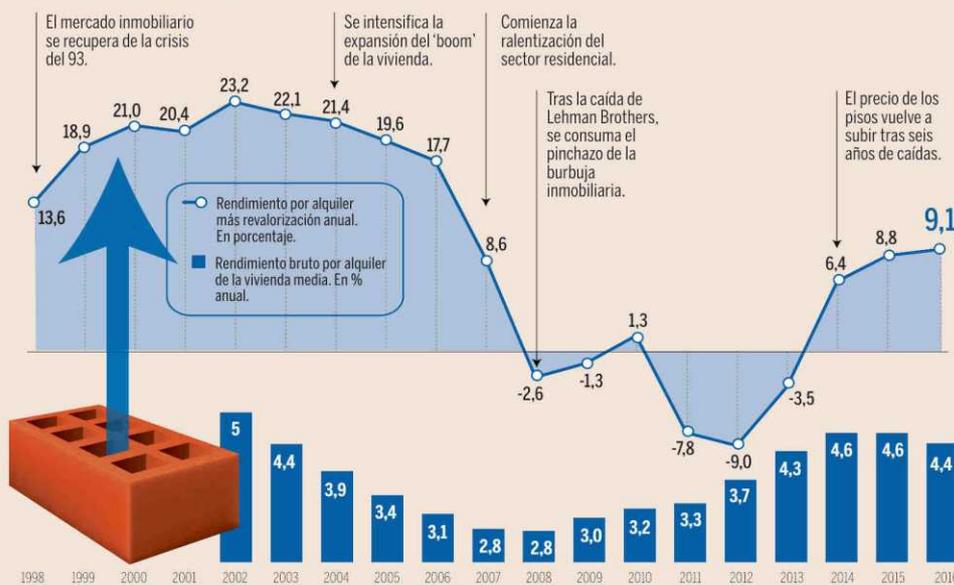
Si en vez de los de los notarios se tuvieran en cuenta los datos de los registradores, la rentabilidad total de los inmuebles residenciales ascendería ya al 10,1%, ya que constataron un incremento del precio del 5,7% en 2016.

Sea como fuere, lo cierto es que la vivienda rinde muy por encima de las principales inversiones tradicionales, como la deuda pública o los depósitos. El interés del bono español a 10 años –el de referencia– ascendía ayer al 1,81%, una quinta parte que los pisos. Es decir, el ladrillo es cuatro veces más rentable. Los depósitos bancarios apenas superan el 0,1%, según los datos de diciembre del Banco de España.

Apetito inversor

Este mini boom de rentabilidad ha propiciado un fuerte aumento de la inversión minorista en vivienda. En el pasado semestre, las compraventas realizadas en busca de rentabilidad acapararon el 28,1% del mercado, según el último informe de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra. Se trata de una cifra superior al 24,65% de hace un año. Si la rentabilidad bruta anual media de España por alquiler es del 4,4%, la de las grandes ciudades analizadas en el estudio supera el 6,9%. No en vano, el precio del alquiler en las dos grandes capitales, Madrid y

RENDIMIENTO AL ALZA



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Expansión

Barcelona, subió en el último año un 15,6% y un 16,5%, respectivamente, según Idealista.

Barcelona lidera el ímpetu inversor, ya que el 40% de las viviendas que se venden se destina a la rentabilidad. 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%.

Cerca de esas cifras se situaron Zaragoza (28%), Málaga (25%) y Sevilla (22%), las otras tres grandes ciudades de España. "El sector residencial está viviendo un auge, y, además, las alternativas de inversión ofrecen unas rentabilidades

muy ajustadas y con riesgos mayores", resumió a este diario Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de la consultora CBRE. "Durante 2017 se espera un crecimiento de la rentabilidad residencial, ya que esperamos que aumente el precio en venta y en alquiler", recalca Población, que advierte de que "el foco del mercado de inversión está fundamental-

mente en Madrid, Barcelona y Costa del Sol". En efecto, los precios suben con más fuerza en las dos grandes plazas inmobiliarias del país –ver página siguiente– y en los mercados turísticos más pujantes.

El rendimiento total de las viviendas en los distritos primarios (principales) de Madrid y Barcelona supera con holgura la barrera del 10%, si a los datos desglosados por Fotocasa



ya el 9%

el arriendo genera un 4,4% anual,
céntricas se acercan al 20%.

Invertir en un inmueble residencial es cuatro veces más rentable que hacerlo en deuda pública

Los inversores copan el 40% del mercado en Barcelona, el 37% en Valencia y el 32% en Madrid

se les suma, como hace el Banco de España, la revalorización a 12 meses. En la capital madrileña, los distritos que despiertan un mayor interés son el Centro, Carabanchel, Tetuán, Puente de Vallecas y Latina. Éstos ofrecen una rentabilidad media de un 6%. El rendimiento medio de la Comunidad de Madrid es del 5,9%, según Idealista.

En la ciudad condal, el rendimiento bruto de comprar una vivienda para ponerla en alquiler (de nuevo, sin contar la ganancia latente) es del 5,3%. Los distritos más demandados son L'Eixample, Sant Martí, Ciutat Vella y Gràcia, que generan actualmente una renta media por alquiler del 4,7%. El rendimiento medio de la provincia de Barcelona es del 5,5%.

Hay que recordar que 9 de los 10 distritos de la ciudad se revalorizaron por encima de los dos dígitos en el tercer trimestre del año, y tres de ellos superaron el 20% interanual.

Los principales fueron Gràcia (+24,6%), Sant Martí (+23,3%), Eixample (+22,3%), San Andreu (+19,5%) y Sants-Montjuic (+19,4%). Estos distritos son, precisamente, los que más rentabilidad ofrecen.

Además, seis distritos de la capital catalana no sólo han recuperado el terreno perdido en la crisis, sino que se encuentran ya en máximos históricos: Ciutat Vella (19 euros por metro cuadrado al mes de alquiler), Eixample (18,8), Sant Martí (17,5), Sarrià-Sant Gervasi (17,5), Gràcia (17,2) y Horta Guinardó (12,6) nunca habían sido tan caros.

En Madrid, nueve de los 21 distritos se encarecen 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.

Las provincias con mayor rentabilidad –plusvalías aparte– son Las Palmas de Gran Canaria y Lleida: un 7,1%. Les siguen Huelva (6,7%), Málaga (6,3%), Alicante (6,2%), Castellón y Palma de Mallorca (6,1%, ambas). Las provincias en las que los inversores obtienen menos retorno bruto anual son Ourense (3,7%), A Coruña (3,9%), San Sebastián (4,1%) y Lugo (4,3%). Como se ve, Galicia es la autonomía menos pujante.