



Los inversores ya acaparan el 28% de las viviendas que se venden

LA RECUPERACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL/ La compra de pisos para ponerlos en alquiler sigue subiendo, gracias a que en las grandes ciudades la rentabilidad bruta anual ya supera el 6,9%, de media.

J.M. Lamet. Madrid

Los inversores siguen ganando terreno en el mercado inmobiliario. La alta rentabilidad que ofrece la vivienda en alquiler –del 4,4%, de media; 8,4% si se le suma la revalorización– ha espoleado la compra de pisos como inversión. De hecho, el pasado semestre las compraventas realizadas en busca de rentabilidad acaparon el 28,1% del mercado, según el último informe de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra, presentado ayer en Madrid.

Se trata de una cifra superior al 24,65% de hace un año. Si la rentabilidad bruta anual media de España es del 4,4%, la de las grandes ciudades analizadas en el estudio –Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga y Zaragoza, entre otras– supera el 6,9%.

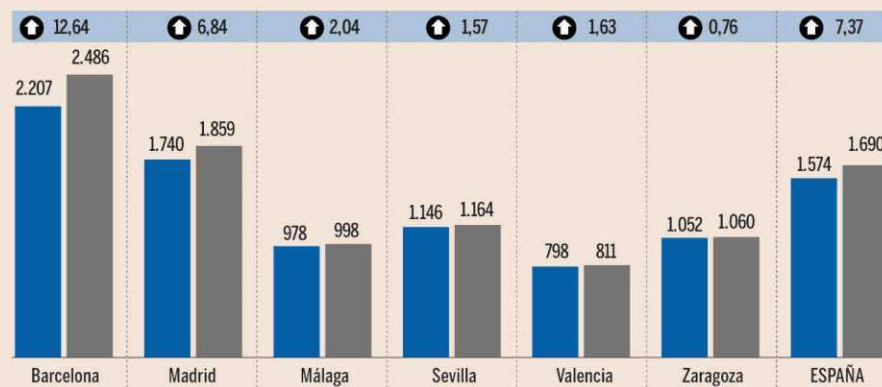
No en vano, el precio del alquiler en las dos grandes capitales, Madrid y Barcelona, subió en el último año un 6,26% y un 11,84%, respectivamente. Con ello, en 2016 un piso medio de 70 metros cuadrados en alquiler costó, de media, 846 euros al mes en Barcelona y 784 en Madrid.

Uno de cada tres pisos vendidos en la capital de España fue a parar a manos inversoras. En concreto, el 35%. De esa cantidad, el 89,2% eran inversionistas españoles y el 10,7%, extranjeros. En el centro de la ciudad los compradores que buscan un retorno por la vía del arrendamiento ya

REPUNTE INMOBILIARIO

> El precio de los pisos en las grandes ciudades

En euros por metro cuadrado y % de variación ■ Segundo semestre de 2015 ■ Segundo semestre de 2016 ⬆ Var., en %



> El alquiler sube con fuerza

En euros por metro cuadrado y mes, y en var. anual en %.

■ ESPAÑA ■ Madrid ■ Barcelona



Fuente: Tecnocasa

Expansión

son mayoría: el 59% del total.

Una de las principales razones de que se haya disparado la inversión en viviendas es que se vive un *impasse* de bajo riesgo y elevada rentabilidad. No en vano, tanto el alquiler como la compra se están encareciendo de forma notable.

El precio de la vivienda usada se revalorizó en el segundo semestre de 2016 un 7,37% en

tasa interanual (al compararlo con el mismo semestre de 2015), según Tecnocasa. Barcelona y Madrid mostraron subidas superiores al resto de poblaciones analizadas, con una variación del 12,64% y del 6,84%, respectivamente, mientras que otras ciudades como Zaragoza, Valencia o Sevilla tienen una tasa de crecimiento inferior al 1,7%. Esto

demuestra que las dos grandes capitales lideran la subida del precio de la vivienda, un precio que va actualmente a dos velocidades, y que sitúa el metro cuadrado en 1.690.

Según Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, este incremento del 7,37% “puede parecer un porcentaje muy impor-

El precio de la vivienda ya sube un 12,6% en Barcelona y un 6,8% en Madrid

tante, pero es necesario contextualizarlo”, ya que los precios actuales están todavía muy por debajo de los registrados en años anteriores.

El metro cuadrado más elevado se registró de nuevo en Barcelona (2.486 euros, seguida de Madrid (1.859). Por su parte, las poblaciones con un metro cuadrado más bajo son Valencia (811 euros), Córdoba (968) y Málaga (998 euros por metro cuadrado).

Por su parte, la hipoteca media se situó en el segundo semestre de 2016 en 97.348 euros, un 6% más que en el mismo periodo del año anterior.

En el segundo semestre de 2016 han aumentado las compraventas realizadas con hipoteca, que ahora suponen el 67,2% frente al 32,8% de las operaciones al contado. Sin embargo, las operaciones sin préstamo siguen siendo muy relevantes (una de cada tres), precisamente por la importancia de los inversores.

Este sábado, con EXPANSIÓN, una guía completa con todas las claves para invertir en vivienda.