



¿CUÁNTO VALE MI PISO AHORA?

La vivienda ya ofrece una rentabilidad media del 8,4% anual

BUEN MOMENTO PARA INVERTIR/ Comprar un piso para ponerlo en alquiler ofrece una rentabilidad bruta media del 4,4% anual. Si a ello se le suma la revalorización a 12 meses, la cifra asciende al 8,4%.

J.M. Lamet. Madrid

La vivienda vuelve a ser la inversión refugio de los ahorradores y los inversores minoristas que buscan elevadas rentabilidades y poco riesgo. En un momento en el que la deuda y los depósitos ofrecen rendimientos muy bajos, el ladrillo brilla como apuesta segura.

Comprar un piso para ponerlo en el mercado del alquiler ofrece una rentabilidad bruta media del 4,4% anual. Si a ello se le suma la revalorización a 12 meses –o sea, la ganancia latente–, la cifra asciende al 8,4%. Esta es la media nacional; en ciudades como Madrid o Barcelona las tasas son superiores, sobre todo en las zonas céntricas, que se acercan al 20%, ya que se encarecen con fuerza.

Ese 8,4% es el último dato publicado por el Banco de España, que corresponde al cierre del tercer trimestre de 2016. La rentabilidad bruta del alquiler fue del 4,4% en ese periodo y el Índice de Precios de Vivienda del INE marcó una revalorización del 4%



Aún no existen estadísticas oficiales del cuarto trimestre. No se publicarán hasta el 8 de marzo. Pero si se tuvieran en cuenta los datos del Colegio de Registradores, la rentabilidad total ascendería ya al

10,1%, ya que en el cuarto trimestre la rentabilidad del alquiler fue, de nuevo, del 4,4%, y el incremento del precio, del 5,7%.

El sector residencial enfiló 2017 como su año de consoli-

dación. Para empezar, los pisos se encarecen de forma notable. Los analistas pronostican que los incrementos rondarán, de nuevo, el 5%. Además, las ventas crecen con fuerza. Ya lo hicieron un

Lo mejor es comprar pisos pequeños en las zonas consolidadas de las grandes ciudades

13,6% el año pasado, y la previsión es que suban más de un 10% en éste. Al tiempo, el riego hipotecario va fluyendo y los alquileres se revalorizan a marchas forzadas, nada menos un 15,9% el año pasado.

Así que la pregunta del millón es, de nuevo: ¿Es un buen momento para comprar una casa y ponerla en el mercado del arrendamiento para obtener ganancias? La respuesta generalizada de los expertos inmobiliarios consultados por este diario es un "sí" rotundo, cada vez con menos dudas. Eso sí, la elección de la inversión es fundamental. Por ejemplo, Jorge Ripoll, director de Estudios de Tinsa, apunta que lo mejor es comprar "pisos pequeños en zonas consolidadas de las grandes urbes, que tienen un mercado de alquiler más líquido".

Los inversores acaparan el 28% de las compras

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 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.