



La rentabilidad de la vivienda escala hasta el 9,8% por el boom del alquiler

SEGÚN EL BANCO DE ESPAÑA/ Comprar un piso para ponerlo en arrendamiento renta un 4,2% anual. Si a ello se le añade la revalorización, el rendimiento total roza ya el 10%, de media, un nivel similar a los registrados en el boom inmobiliario.

Juanma Lamet. Madrid
Comprar una casa para ponerla en alquiler ofrece una rentabilidad muy superior a la de otros activos financieros, como la deuda y los depósitos. Además, el precio de los pisos sigue siendo mucho menor al de hace diez años, y aún tiene recorrido al alza. Estos factores, sumados a la paulatina recuperación del empleo y a la enorme demanda de arrendamientos, han propiciado un escenario muy fértil para los inversores, tanto para los minoristas como para las socimis y los fondos. Por eso, el gran indicador del sector residencial ya no es tanto el precio -que también-, sino la rentabilidad, hoy por hoy.

La vivienda ya renta, de media, un 9,8% bruto anual, según el Banco de España, que tiene en cuenta no sólo el rendimiento del arriendo, sino, también, la revalorización a 12 meses del inmueble. Esto es, 1,6 puntos porcentuales más que hace un año, y un nivel similar a los de finales de 2007, en el pico del boom inmobiliario.

Esta subida de la rentabilidad se debe al encarecimiento de los pisos y al auge del arrendamiento. Cada vez más compradores optan por adquirir la vivienda como negocio, a la espera de que se revalorice o rinda por encima del 4% en el mercado del alquiler (la media es del 4,2%).

Según el último estudio de Fotocasa -que adelantó EXPANSIÓN el pasado sábado-, el 24% de quienes han participado en el mercado de la propiedad residencial en el último año son inversores. Esta cifra supera el 30% en las grandes ciudades, sobre todo en Valencia (44%), Barcelona (36%) y Madrid (35%), según los datos de Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra.

“Es un buen momento para comprar para alquilar, tanto de larga duración como vacacional ya que ambas fórmulas dan unas rentabilidades que, en el actual contexto de bajos tipos de interés, no encontramos en ningún producto financiero ni en la Bolsa”, opina Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa. De hecho, la rentabilidad explica que el 80% de quienes piensan en la compra de vivienda

SALTO EN RENTABILIDAD

> Rendimiento al alza

por alquiler más plusvalías a 12 meses de la vivienda media de España. En porcentaje.



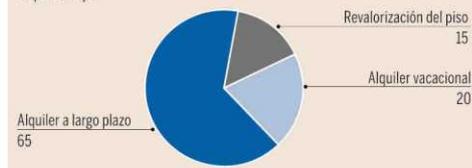
> El precio del alquiler, al alza

En euros por metro cuadrado al mes.



> ¿Qué hacen los inversores con las viviendas que compran?

En porcentaje.



Fuente: Banco de España y Fotocasa

En Madrid, las zonas 'prime' (Salamanca, Centro y Chamberí) rondan el 20% de rentabilidad anual

como inversión lo hagan para ponerla luego en alquiler.

No sólo eso. La aparición de nuevos modelos de negocio inmobiliario ha espolcado las ganancias en las grandes ciudades, de manera que el 20% de los inversores ya destina sus viviendas al alquiler turístico. Ese elevado porcentaje se debe a que las nuevas plataformas de arrendamiento de corta duración, como Airbnb, permiten obtener aún más rentabilidad que el alquiler tradicional.

Eso sí, el 65% de los inversores sigue prefiriendo la estabilidad de tener un inquilino a largo plazo. El 15% restante compra las viviendas pero no las pone en alquiler, sino que espera a que se revaloricen para venderlas con ganancia.

Los líderes del mercado

Madrid y Barcelona son las puntas de lanza de esta nueva fiebre del ladrillo. En la capital de España comprar un piso para ponerlo en alquiler genera una rentabilidad bruta anual del 11,8% (combinando alquiler y plusvalías), mientras que en la ciudad condal la cifra asciende nada menos que al 23,1%, casi el doble. Así lo demuestra un estudio de urbanData Analytics (uDA) para este diario.

> Motivos de compra

En porcentaje de respuesta de los encuestados.



La mayoría de los distritos de Barcelona ofrece rendimientos superiores al 20%

Las zonas céntricas de Madrid y Barcelona viven un auténtico boom de rentabilidad. En la capital catalana descuelga el distrito de Sants-Montjuïc, con nada menos que un 32,9% de rendimiento bruto anual (5,3 puntos por el alquiler y 27,6 por la revalorización). Le siguen Eixample (26,8%), Gràcia (25,9%), Sant Martí (25,6%), Horta-Guinardó (24,9%) y Nou Barris (21%, aunque es el más rentable sin plusvalías: 6,6%), todos ellos por encima del 20%. El centro

(Ciutat Vella) ofrece un 19%, y el exclusivo distrito de Sarrià-Sant Gervasi, el 13,2%

En Madrid, el Centro roza el 20% (19,7%), seguido de Salamanca (19,2%) y Chamberí (18,8%). Son las zonas principales las que albergan los pisos que rinden más, por su franca revalorización y por la enorme demanda de alquileres que tienen. En otros distritos el alquiler renta más, pero la plusvalía de una hipotética venta del inmueble es menor, por su mayor riesgo, como Puente de Vallecas, Villaverde o Usera.

Con estas rentabilidades y revalorizaciones del alquiler de dos dígitos, ¿hay riesgo de burbuja del alquiler? “Más que de burbuja, yo hablaría de boom del alquiler en determi-

El precio del arriendo sube un 15% en 2017

El último estudio de Pisos.com certifica que el precio del alquiler está creciendo con mucha fuerza. Este año el alza será del 15% en el cuarto trimestre, la mayor tasa desde los tiempos de la burbuja inmobiliaria. En este contexto, el debate se centra en cómo el boom del alquiler vacacional ha podido influir en el repunte de las rentas del alquiler residencial, sobre todo, en las localizaciones más turísticas. El director de Estudios del portal Pisos.com, Ferran Font augura que “la renta media nacional podría estar por encima de los 800 euros por piso en 2018”. De persistir la escalada de precios, el acceso al alquiler en Madrid, Barcelona, San Sebastián, Bilbao, Palma de Mallorca o Sevilla “se volvería aún más complicado de lo que ya es en estos momentos, expulsando a muchos inquilinos del mercado y dejándolos en una posición realmente vulnerable”, alerta Font.

nadas zonas de las grandes ciudades”, acota Toribio. Los precios de la ciudad condal y la capital de España “no van a ir mucho más allá”.

El director de Estudios de Pisos.com, Ferran Font, cree que la compra enfocada a obtener rentabilidad seguirá centrándose en 2018 en Madrid y Barcelona, pero “rebasará levemente su empuje”.

Algo similar ocurre en la costa. Las mayores rentabilidades de las zonas de playa se sitúan en Islas Baleares, Barcelona, Las Palmas, Huelva y Almería, donde el rendimiento del alquiler se encuentra por encima del 5,5%, que llega a superar el 10% si se le suman las plusvalías. Destaca la alta rentabilidad combinada de la costa malagueña (17,9%).