



Viviendas en venta en el centro de Madrid.

AUGE/ MADRID ACAPARA POR PRIMERA VEZ MÁS INVERSORES QUE BARCELONA.

El 'boom' de los inversores

ANÁLISIS por Juanma Lamet

Comprar una casa para ponerla en alquiler ofrece una rentabilidad muy superior a la de otros activos como la deuda y los depósitos. Además, el precio de los pisos ha consolidado su recuperación y apunta un recorrido sostenido al alza. Estos factores, sumados a la paulatina recuperación del empleo y a la fuerte 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 segundo gran indicador del sector residencial, tras el precio, es la rentabilidad, hoy por hoy. Según el Banco de España, la rentabilidad media de comprar un piso y ponerlo en alquiler es del 4,2% (10,9% si se cuentan las plusvalías a 12 meses).

Gracias a esto, los inversores coparon el 36% de las compraventas de viviendas de segunda mano realizadas en Madrid durante el segundo semestre de 2017. La cifra madrileña es más alta que la media nacional (28,8%). De esta forma, el interés inversor por el mercado madrileño supera por primera vez al de la ciudad de Barcelona (31%), según un estudio de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

El perfil del inversor es el de una persona que ha comprado una vivienda y en el 72,4% de los casos paga al contado, tiene una edad comprendida entre los 25 y 44 años (45,1%), cuenta con un contrato laboral indefinido (42,7%), es española (85,2%), hombre (67,8%) y compra sola (69,5%).

La rentabilidad bruta en Madrid al poner una vivienda en alquiler alcanza el 6,3% y crecerá hasta el 6,6% este año, sin plusvalías. Con ellas, llegará al 15%, según Urban Data Analytics. Eso sí, el alquiler madrileño es más barato que el barcelonés: por una vivienda de 70 metros cuadrados se obtiene una renta mensual de 877 euros (12,53 por cada metro cuadrado al mes), mientras que en la ciudad de Barcelona esa renta llega a los 950 euros (13,6 por cada metro cuadrado al mes). En el último año, en la ciudad de Madrid los alquileres han crecido un 11,9%, y en Barcelona, un 12,2%.

Por otro lado, la aparición de nuevos modelos de negocio inmobiliario ha espoleado las ganancias en las grandes ciudades, de manera que el 20% de los inversores ya destina sus viviendas al alquiler turístico, según Fotocasa. 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.