

Comprar un piso para alquilar ya

El rendimiento medio de los pisos escala hasta niveles previos al estallido de la burbuja, gracias a la fuerte revalorización del

J.M. Lamet. Madrid

La recuperación del mercado residencial sigue su curso a buen ritmo. Por un lado, el precio medio de la vivienda sube a niveles algo superiores al 5%. Por otro, el alquiler experimenta un fuerte encarecimiento en algunas zonas de las grandes ciudades. En el cruce de ambas realidades se ha creado un amplio caladero de oportunidades para los inversores que buscan en el ladrillo un activo con alta rentabilidad y poco riesgo.

La clave de este tirón inversor es que comprar una casa para ponerla en alquiler ofrece una rentabilidad muy superior a la de otros activos como la deuda y los depósitos. Además, todos los servicios de estudios reputados del país apuntan un recorrido sostenido al alza de los precios de los pisos, siempre sin caer en el recalentamiento de la pasada década. Al tiempo, la compraventa de viviendas crece a un ritmo sostenido, lo que augura un crecimiento sano a medio plazo.

Estos factores, sumados a la paulatina recuperación del empleo y a la fuerte demanda de arrendamientos, han propiciado un escenario muy fértil tanto para los ahorradores como para las socimis y los fondos. Por eso, el tercer gran indicador del sector de la construcción residencial, tras el precio y las compraventas, es la rentabilidad, hoy por hoy. Y también incita al optimismo.

Según el Banco de España, la rentabilidad media de comprar un piso y ponerlo en alquiler es del 4,1% (11,4% si se cuentan las plusvalías a 12 meses). Se trata de la mayor rentabilidad desde septiembre de 2007, en la cima de la burbuja inmobiliaria. Entonces el rendimiento combinado de la vivienda era del 12,1%.

Pero eso es sólo la media. La rentabilidad es mayor en algunas zonas que se revalorizan con fuerza, y menor en otras que tienen un problema de demanda. Por eso, EXPANSIÓN ha elaborado esta completa guía de 16 páginas, en la que se radiografía el mercado de la vivienda en las principales plazas inmobiliarias españolas e internacionales, con especial énfasis en el comportamiento del alquiler, ya que éste condiciona el rendimiento obtenido por quie-

La compraventa crece un 15% en sólo tres meses

El número de compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre del año fue de 128.990. Esto es, 17.069 más que el trimestre precedente, lo que implica un importante crecimiento intertrimestral (15,25%). Este volumen de compraventas trimestrales es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres, debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior, según los datos del Colegio de Registradores. Los mayores incrementos intertrimestrales se dieron en el País Vasco (36,27%), Murcia (31,88%) y Navarra (21,43%). En cuarenta y cinco provincias se incrementó la compraventa, con incrementos de dos dígitos en treinta y tres de ellas. Al tiempo, la compra por extranjeros se situó en el 13,05% del total, con un importante incremento en términos absolutos: se registraron 16.500 operaciones (1.500 más).

nes deciden comprar una casa como inversión.

En las grandes ciudades las cifras de rentabilidad son mayores aún. En las localidades de más de 100.000 habitantes los datos de la consultora Urban Data Analytics (UDA) ya llegan al 15%. Y lo superan, en muchos casos. La buena noticia para los inversores es que las zonas más consolidadas del mercado residencial seguirán siendo las más rentables a final de año, ya que las previsiones de UDA apuntan a un mantenimiento o incluso a una mejora.

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. Esto sitúa a la capital española a cinco décimas por detrás de Barcelona, cuya rentabilidad media -contando las plusvalías- es del 15,5%.

La localidad más rentable de 2018 será Hospitalet de Llobregat (Barcelona), por la gran revalorización que experimentará. Su rentabilidad por alquiler será, a final de año, del 6,5%, pero la cifra ascenderá al 34% al sumarle las plusvalías a doce meses, según UDA. Le seguirán Torrejón de Ardoz (Madrid), con un 25,7%; Palma de Mallorca, con un 22,7%; Leganés (Madrid), con un rendimiento esperado del 18,1% bruto anual; Móstoles (Madrid, 17,5%); Málaga (16,6%); y Alcorcón (15,3%).

“En los próximos trimestres destacará el alquiler de los municipios de las metrópolis madrileña y barcelonesa, que tendrán inmejorables rentabilidades brutas en alquiler, todas ellas por encima del 6,5% anual”, apunta Carlos Olmos, director de UDA. “De todas ellas destacan Parla y Hospitalet por su menor riesgo y mayor dinamismo en el alquiler”, agrega.

Alquiler

En cuanto al comportamiento del mercado del alquiler, la primera conclusión es que ya se ha revalorizado con fuerza en las grandes ciudades, y de manera sostenida en las medianas, que tienen más recorrido alcista. El precio medio de los arrendamientos cerró abril en 8,53 euros por metro cuadrado al mes, según Fotocasa. Se trata del mejor dato desde finales de 2009 y supone una subida interanual del 6,2%.

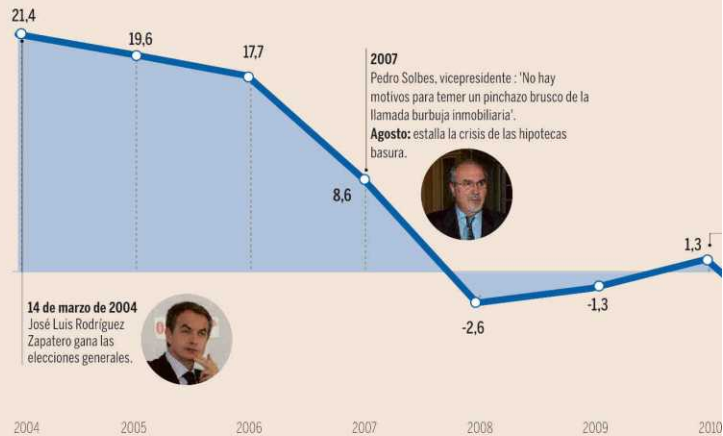
Beatriz Toribio, directora de Estudios del portal inmobiliario, asegura que “los alquileres siguen encareciéndose, pero no lo hacen de forma tan intensa como lo hacían hace un año ni de forma tan generalizada”. ¿Por qué? Porque “no hay que olvidar que en algunas ciudades, como Madrid y Barcelona, ya estamos en niveles de precios de los años del boom” Aun así, “las subidas siguen siendo muy altas en Madrid y la Comunidad Valenciana, con subidas cercanas al 10% mientras que en Cataluña o Andalucía rondan el 4%”, explica Toribio.

Estas fuertes subidas de precios están detrás de una de las principales conclusiones del último informe de Fotocasa, titulado *Radiografía del mercado de la vivienda 2017-2018*. El encarecimiento de la

RÉCORD DE RENTABILIDAD DESDE 2007

> Rendimiento al alza

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



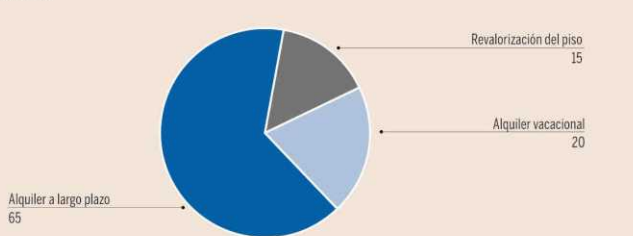
> El precio del alquiler, al alza

En euros por metro cuadrado al mes.



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

En porcentaje.



Fuente: Banco de España y Fotocasa

Hospitalet (34%), Torrejón de Ardoz (26%) y Palma (23%), las ciudades más rentables

vivienda en alquiler está provocando una menor participación de los españoles en este mercado, donde la demanda por parte de particulares se

reduce un 36% en comparación con los datos del año pasado. “Cabría pensar que esta menor demanda y participación en el mercado del alquiler está provocando un traspase de particulares a la compra, pero lo cierto es que, pese a la mejora del contexto económico y la consolidación de la financiación, la demanda de vivienda para comprar se man-

tiene en niveles muy similares a los del informe anterior”, explica Toribio. Para ella, esto “refuerza” la idea de que “la recuperación del sector será moderada mientras la demanda de vivienda del ciudadano medio de a pie no acabe de despertar”.

Otra pregunta que surge es: ¿hay peligro de una burbuja del alquiler en las grandes ciu-



rinde más del 11%

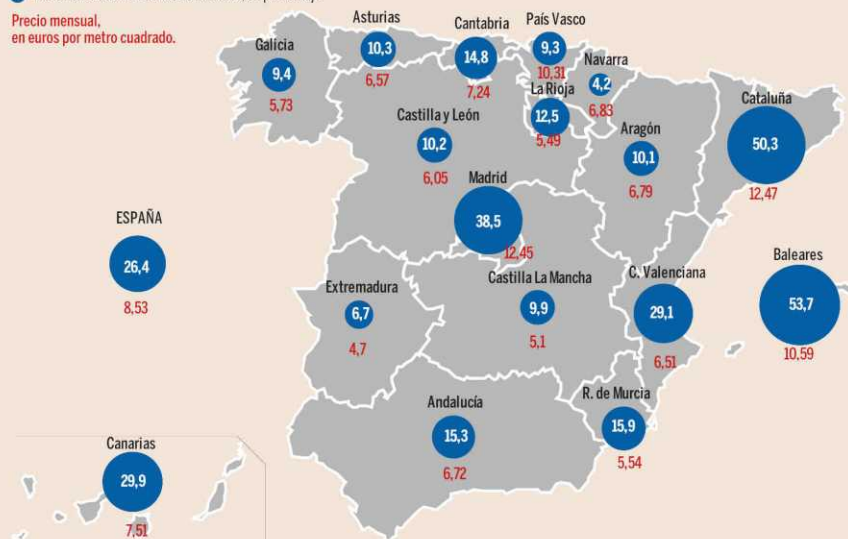
sector. Al tiempo, el precio del alquiler marca su máximo desde 2009.



El mapa del alquiler

● Incremento acumulado desde mínimos, en porcentaje.

● Precio mensual, en euros por metro cuadrado.



dades? "Más que de burbuja del alquiler hay que hablar de boom del alquiler. Y éste no es generalizado en todo el país, sino que se concentra en grandes ciudades como Madrid y Barcelona, las islas y zonas de la costa con una gran demanda turística donde los precios están subiendo con fuerza", agrega la directora de Estudios del portal.

El precio medio de los alquileres crece un 6% y se sitúa en su nivel máximo desde 2009

El alquiler no es un activo, no se puede especular con él, sino que ofrece una rentabilidad que varía en función de la ley de la oferta y la demanda,

"pero hay que estar atentos, porque lo que sí puede ocurrir es que las subidas del precio del alquiler se trasladan a los precios de venta", alerta Toribio. Hoy por hoy, los precios de la vivienda en venta están entre un 20% y un 30% por debajo de máximos, en Barcelona o Madrid.

Eso sí, el alquiler madrileño es más barato que el barcelo-

nés, según UDA. Por un piso de 70 metros cuadrados se obtiene una renta mensual de 877 euros (12,53 por cada metro y 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%.

ALZA/ LOS INVERSORES COPAN EL 36% DE LAS COMPRAS DE MADRID Y EL 31% DE BARCELONA.

'Boom' de inversión en Madrid y Barcelona

ANÁLISIS por J. M. Lamet

Gracias a los elevados niveles de rentabilidad que se registran en el mercado residencial, los inversores copan ya el 36% de las compraventas de viviendas de segunda mano que se realizan en Madrid. La cifra madrileña es más alta que la media nacional (28,8%). Además, por primera vez sucede que el interés inversor por el mercado madrileño supera 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%).

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 los datos de Fotocasa. Ese elevado porcentaje se debe a que las nuevas plataformas de arrendamiento de corta duración -cuyo ejemplo más conocido es 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.

Este boom de inversiones es uno de los factores que propiciaron que el precio de la vivienda terminada (nueva y usada) aumentase un 5,4% en abril res-

pecto al mismo mes del año anterior, según las estadísticas de Tinsa. El precio medio de la vivienda en España no mostraba un ritmo de crecimiento interanual tan elevado a nivel nacional desde el tercer trimestre de 2007, según la tasadora.

La subida se ve impulsada, sobre todo, por las capitales y las grandes ciudades, que experimentaron una subida del 8,7% interanual.

Son Madrid y Barcelona las dos plazas inmobiliarias que lideran este impulso. El precio medio de la vivienda de la capital subió un 17% en el primer trimestre -últimos datos disponibles-, hasta los 2.699 euros por metro cuadrado, según Tinsa. No en vano, 15 de sus



21 distritos se revalorizan en tasas de doble dígito. En determinadas zonas, los precios están a sólo un 10% de alcanzar los niveles máximos previos a la crisis.

Al contrario que Madrid, Barcelona experimenta una ralentización inmobiliaria. Tras crecer por encima del 20% en los trimestres anteriores al referéndum ilegal del 1 de octubre de 2017, el precio de la vivienda se ha ido desacelerando, de manera que en el pasado trimestre aumentó un 11%. De todas maneras, una cifra tan elevada da buena cuenta de la solidez de la demanda en la Ciudad Condal, pese a la crisis política. La ralentización se ha notado en el distrito más exclusivo de la capital catalana, Sarrià-Sant Gervasi, donde el metro cuadrado cuesta 4.182 euros, un 6,3% más que hace un año.