

**1 Factores**

El 'boom' de los pisos turísticos y la subida de los precios de alquiler animan a comprar

**2 Cálculo**

12 años tarda en recuperarse la inversión de un piso de 150.000 euros y una renta de 1.000

**3 Andalucía**

Huelva es la provincia en la que resulta más rentable adquirir una vivienda para alquilar

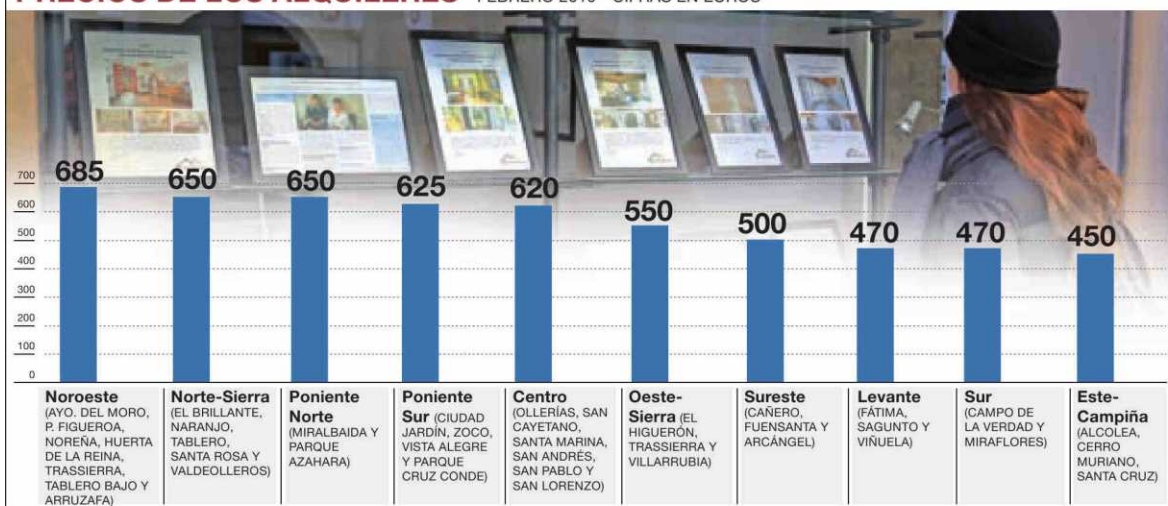
**PRECIOS DE LOS ALQUILERES** FEBRERO 2019 - CIFRAS EN EUROS

GRÁFICO: R. AZAÑÓN

**COMPARATIVA CON OTROS PRODUCTOS**

# Los locales y las oficinas resultan más rentables que las viviendas

Quien compra un inmueble para después arrendar prefiere seguridad

I.L.  
jlana@coidoba.elperiodico.com  
CÓRDOBA

Si la vivienda es rentable, más lo son aún los locales y oficinas. El último estudio del portal Idealista así lo refleja. Si durante el 2018 la rentabilidad de los pisos fue del 5,9%, la de los locales se situó en el 8,9% y la de las oficinas en el 6,5%, mientras que las cocheras dejaron solo un 3,8% y los bonos, un 1,4%. Córdoba es, junto a Sevilla, la tercera de Andalucía en cuanto a rentabilidad de sus viviendas, que desde el 2011 ha remontado en 1,1 punto.

Hay otros informes, como el de Invermax, que cifra en el 6,14% la rentabilidad de la vivienda en

Córdoba, o el de la Sociedad de Tasación y Urban Data Analytics, que estima que alcanza el 6,94%.

Barin afirma que el perfil del propietario está cambiando. Quien decide adquirir un inmueble para arrendarlo prefiere menor rentabilidad y más seguridad, por lo que «cada vez se piden más garantías» y los avales se convierten en algo habitual.

Tecnocasa cuenta con otro informe en el que hace referencia al perfil del comprador. Según su análisis, referido a datos del 2017, una de cada cuatro compraventas en la ciudad se realiza como inversión. En este caso analiza el mercado de la vivienda de segunda mano, llegando a la conclusión de que un tercio de las compraventas de pisos antiguos en el 2017 fue para dedicarlos después al alquiler.

En cuanto a precios de arrendamientos, el último informe anual de Pisos.com, Córdoba es

la segunda provincia que registra un mayor incremento de los precios, un 4,88%, de noviembre a diciembre. Además, trimestral y semestralmente experimenta una subida de casi el 7%, pero, paradójicamente, es una en las que ha bajado el coste del arrendamiento de un año a otro, un

**Hay pisos con alquileres que oscilan entre los 425 y los 1.200 euros en la zona Noroeste de la ciudad**

4,81%. En cuanto a la capital, le pasa algo similar, que tiene subidas de casi el 1%, 14% y del 0,34% mensual, trimestral y semestralmente, y una bajada anual del 2,46%. Este portal estima en 364, 439, 440 y 520 euros la renta mensual de los pisos en función de si son de uno, dos, tres y cuatro dormitorios, respectivamente, en la provincia; y en 486, 584, 607 y 715 euros lo que hay que pagar al mes en la capital.

Según el análisis efectuado por este periódico en uno de los portales inmobiliarios, Yaencontre, centrado solo en la renta mensual (no en el coste del metro cuadrado), la zona Noroeste es la que tiene los alquileres más caros, con 685 euros de media, seguida de la Norte-Sierra, Poniente Norte, Poniente Sur y centro. En la zona Noroeste hay pisos en los que sus propietarios están pidiendo entre 425 euros por uno de dos dormitorios y 1.200 por uno de tres. ≡

**mensualidad**

HASTA 1.300 €  
EN EL CENTRO

**POR ZONAS**

El análisis realizado por este periódico en viviendas anunciadas en Yaencontre (hay que tener en cuenta que de un día a otro los anuncios van cambiando) muestra pisos de hasta 1.300 euros al mes en el centro. Eso, por ejemplo, cuesta una vivienda de tres dormitorios y 150 metros. En el centro también se puede encontrar un piso de dos dormitorios y 55 metros por 350 euros. En Levante, la renta mensual oscila entre 330 y 650 euros; en Noroeste, entre 425 y 1.200; en Norte Sierra, entre 380 y 1.200; en Poniente Norte, entre 470 y 850; en Poniente Sur, entre 200 (de un piso de Ciudad Jardín de un dormitorio) y 1.000; en el Sur, entre 170 y 770; o en el Sureste, entre 450 y 650.

**OBSERVATORIO**

Los precios en los alquileres fluctúan mucho y varían de un portal inmobiliario a otro. En alquiler muestra los altibajos que sufren y concluye que en enero, cuando la renta media era de 720 euros en la capital, se produjo una caída del 6,7% en relación al año anterior. Sin embargo, el precio de la vivienda se ha ido incrementando en los últimos años, superando los peores de la crisis. En un análisis ofrecido por este periódico en septiembre, el aumento constatado fue de un 17% en cuatro años. El último observatorio del Ministerio de Fomento, publicado a final del año pasado con datos del 2017, indica que en la capital hay 14.024 pisos arrendados y declarados, un 27% más que en el 2014. En el 2017 la capital acabó con 954 pisos más en alquiler que en el 2016 (13.070). El informe fija la renta media mensual en la ciudad en 486 euros.