



## RADIOGRAFÍA DEL SECTOR INMOBILIARIO

### RADIOGRAFÍA DE LA RENTABILIDAD DE LOS ALQUILERES

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

#### > Crece la inversión en alquiler

Inversión en activos residenciales para destinarlos al alquiler, en millones de euros



Fuente: Banco de España y CBRE

Expansión

# La inversión en alquiler se duplica en 2018

**HASTA LOS 886 MILLONES DE EUROS/** La tendencia al alza que experimenta el mercado de rentas atrae cada vez más inversión en un entorno de bajos tipos de interés. La Barceloneta se sitúa como el barrio más caro, con un metro cuadrado en 23,6 euros.

I.B. Madrid

El tirón de precios del mercado de venta, sumado a la falta de subidas salariales de los últimos años, han hecho del alquiler una opción cada vez más popular en España, un país todavía de propietarios.

Esta tendencia al alza, en un momento de bajos tipos de interés –y sin expectativas de que ello cambie en el corto plazo–, se ha convertido en un reclamo para inversores nacionales e internacionales, que ven en la vivienda una alternativa refugio. Tanto es así, que la inversión en activos residenciales para destinarlos al alquiler se duplicó en 2018, ascendiendo a los 886 millones de euros, frente a los 421 millones registrados en 2017, según datos de la consultora inmobiliaria CBRE.

“Estamos observando un proceso de profesionalización del sector a través de la entrada de inversores institucionales que están, no solo comprando inmuebles enteros arrendados sino que también han comenzado a estructurar operaciones llave en mano para destinar edificios completos resultantes de obra nueva 100% al alquiler”, explica hecho Samuel Población,

**La demanda de inversión en Barcelona supone el 28% del total, frente a un 35% en Madrid**

director nacional de residencial y suelo de CBRE España.

“Lo que hemos vivido desde 2013-2014 es una demanda brutal y una oferta que no es capaz de seguir el mismo ritmo”, apuntó esta semana José García Montalvo, catedrático de la Universitat Pompeu Fabra. Barcelona fue una de las primeras capitales en protagonizar la recuperación de la vivienda. Como consecuencia del recalentamiento y de la madurez del mercado, así como de la escasez de oferta, se ha convertido también en la capital más cara para alquilar, con La Barceloneta como el barrio más caro, con un metro cuadrado que supera los 23 euros por metro cuadrado, según CBRE.

Esto está produciendo una paulatina caída en la demanda de inversión en Barcelona, que se sitúa ligeramente por encima de la media. El 28,8% de quienes compran vivienda la desti-

### EL ALQUILER EN EL CENTRO DE LAS CAPITALES

Precio medio, en €/m<sup>2</sup>, en barrios de principales capitales.

Barcelona	
La Barceloneta	23,61
S. Pere - Sta. Caterina	19,85
El Gotic	19,23
El Raval	17,75

Madrid	
Chueca	19,33
Huertas	18,97
Sol	18,59
Lavapiés-Embajadores	18,08
Malasaña-Universidad	18,05
Palacio	17,26

Palma de Mallorca	
La Llotja	14,60
La Seu - Cort - Monti-Sion	14,46
Sant Jaume	14,33
Sindicat	14,02
La Missió - Mercat 83	13,84

Malaga	
Ernsanche centro - soho	11,96
Centro Histórico	11,66
Perchel norte 49	11,29
El Ejido - La Merced	10,84
La Goleta - San Felipe Neri	10,36
El molinillo - Capuchinos	10,36
Perchal sur - El Bulto	10,31
La Victoria - Conde de Ureña	10,27
La Trinidad	9,63
Olletas - Sierra Blanquilla	9,54

Valencia	
Sant Francesc	11,38
El Pla del Real	11,21
Ciutat Vella	11,12
L'Eixample	10,93
Russaia	9,87
Penya-Roja-Camins al Grau	9,52
Extramurs	9,20
Camins al Grau	9,03
Poblat Marítims	8,82
Quatre Carreres	8,64

Bilbao	
Abando - Albia	12,98
Indautxu	12,83

Sevilla	
Puerta de la Carne - Judería	10,88
San Vicente	10,82
Pz. de la Gavidia-San Lorenzo	10,81
Arenal - Museo	10,80
Encarnación-Las Setas	10,77
Santa Cruz - Alfalfa	10,71
Alameda	10,58
Puerta Carmona	10,38
Feria	10,24
San Julián	9,74

Zaragoza	
Pº de la Constitución	8,54
Paseo independencia	8,44
Doctor Cerrada	8,38
Paseo Sagasta	8,30
Universidad - Romareda	7,43

Fuente: CBRE

Expansión

nan a la inversión, según un informe de Tecnocasa, frente al 28,3% de media en España, y a un 35,5% en Madrid. En la capital, Chueca se sitúa como el barrio más caro, con un metro cuadrado que alcanza los 19,17 euros. En cambio la inversión se está desplazando hacia ciudades como Valencia, donde los precios todavía se encuentran en niveles bajos, lo que deja margen de recorrido (ver gráfico).

“A lo largo del año hemos asistido a una descentralización en cuanto a la demanda de vivienda en alquiler”, apunta Sandra Daza, directora general Gesvalt. Esto no sólo ha afectado al centro de las grandes ciudades, sino que se ha extendido a los municipios limitrofes. “Ciudades como Hospitalet de Llobregat o Coslada han visto incrementar sus precios de alquiler en entornos cercanos al 10%”, añade Daza.

“Sigue siendo un buen momento para invertir pero hay que tener cuidado. Hay más riesgo. En 2013 la inversión estaba asegurada. Ahora parece que estemos llegando al final del ciclo”, explica Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes de Tecnocasa.