CincoDías
Cinco Días
España
03/02/22
Pr: Diaria
Tirada: 19.311
Dif: 12.001
Cod: 144304247
Pagina: 28
Secc: POLÍTICA - ECO Valor: 4.948,79 € Area (cm2): 277,8 Ocupac: 30,55 % Doc: 1/1 Autor: P. SEMPERE M A D R I D Num. Lec: 54000

La compra de vivienda con fin inversor vuelve a niveles previos al Covid

El 23% de las transacciones de 2021 se firmaron con el objetivo de alquilar la casa

P. SEMPERE
MADRID

Durante 2021, el 23% de las compraventas de vivienda de segunda mano –el segmento mayoritario del mercado inmobiliario– tuvieron detrás a un inversor. La cifra supone un avance de cuatro puntos respecto a los datos del ejercicio 2020, cuando las transacciones se hundieron debido a la crisis sanitaria y económica, y se alinea de nuevo con los números previos a la pandemia.

Esta recuperación inversora, según los datos presentados ayer por Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona en el *XXXIV Informe sobre el mercado de la vivienda*, ha ido avanzando al son de la paulatina recuperación de la normalidad. Así, analizando el año 2021 por trimestres, "el porcentaje de inversores aumenta trimestre tras trimestre, llegando a ser del 24% en el último periodo del año", tal y como explicó el director de análisis del grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.

Los datos del avance del perfil inversor en el mercado se conocen después de que el Gobierno de coalición haya aprobado definitivamente la ley de vivienda tras duros meses de debate interno, en los que buena parte del sector inmobiliario ha asegurado que la normativa reducirá la oferta de vivienda en alquiler y espantará a la inversión. En opinión del catedrático de Economía de la Pompeu Fabra, José García-Montalvo, se ha hablado mucho de la posible limitación de precios que recoge la ley, "quizá por ser una de las medidas más polémicas", pero no parece que sus consecuencias hayan echado para atrás a los pequeños inversores.

La razón, dijo, es que los efectos de la normativa parece que serán mínimos debido a que su aplicación dependerá de las propias comunidades autónomas. También, porque la regulación de las rentas tardará en llegar varios meses debido a la *vacatio legis* de hasta 18 meses de la que dispone el Ministerio de Transportes para desarrollar un índice de precios que permita declarar zonas tensionadas y regular las rentas.

GETTY IMAGES

El comportamiento del mercado inversor va por zonas. La mayor participación de este tipo de perfiles se encuentra en las ciudades de Valencia, Zaragoza y Madrid, con tasas que llegan hasta el 38% en la localidad mediterránea y que rondan el 30% en los otros dos mercados. Por detrás se sitúan Barcelona (24,5%) y Sevilla y Málaga, ambas algo por encima del 23%.

Según la radiografía que desprende el informe, estas transacciones tienen un carácter de compra rápida, en las que el proceso completo no se alarga durante más de 60 días. La mayor parte de ellas, en un 70%, se compran al contado. La razón es que suelen ser pisos pequeños, de entre 40 y 60 metros cuadrados; normalmente vacíos y con necesidad de una reforma; y con una antigüedad de al menos 60 años. No suelen disponer de ascensor y son más baratos que las viviendas con características similares. "El cliente inversor es una persona que normalmente vive en el mismo barrio y compra una vivienda porque considera que le va a dar más rentabilidad que tener el dinero en el banco", ha señalado Cubero.

Valencia, Zaragoza y Madrid son las ciudades con más cantidad de este tipo de compras