



Pr: Diaria
Tirada: 15.478
Dif: 8.024

Inmobiliario

Vivienda turística, inversión refugio con rentabilidad del 7%

Los precios se moderan ligeramente en el año, pero la fuerte demanda asegura un atractivo rendimiento de la compra para alquiler. Dos de cada tres de estos inmuebles se pagan al contado, ajenos al incremento de los tipos de interés de las hipotecas

LUIS APARICIO
MADRID

El ladrillo como generador de rentas mantiene el interés de los inversores, aunque se aprecian ligeros signos de cansancio en la subida de precios, tanto en la compra como en el alquiler. La escasez de oferta explica esta resistencia del inmobiliario patrio al aumento de los tipos de interés, al crecimiento de la inflación y también a una expectativa de menor crecimiento económico que, afortunadamente, aún no se refleja en el mercado laboral. Y la compra de vivienda en una zona turística para ponerla en alquiler sigue siendo una opción atractiva de inversión. Más aún ante la pujante demanda veraniega que se espera este año.

“El alquiler de vivienda en España se encuentra ahora mismo en máximos históricos principalmente por el grave problema de oferta de este tipo de vivienda que tenemos, donde ha desaparecido el 28% del stock en cuatro años. Algunos de los mayores incrementos de precio interanuales se producen en ciudades costeras como Málaga (24%), Palma (21%) o Valencia (20%). Con una demanda de alquiler constante como la actual, si no se producen políticas que eleven la oferta, seguiremos viendo aumentos de precio durante los próximos trimestres”, explica Francisco Iñárreta, portavoz de Idealista.

Según datos de Fotocasa a cierre del pasado año, adquirir una vivienda para ponerla en alquiler ofrecía una rentabilidad bruta (sin descontar gastos) del 6,5%, por encima de cualquier producto financiero sin riesgo o con riesgo moderado. Ya con datos de abril de este 2023, Iñárreta sitúa la rentabilidad del alquiler residencial en un 7,1% bruto. “En algunos destinos cercanos a la costa podemos encontrar rentabilidades incluso superiores, como Murcia (7,8%) o Huelva (7,5%)”, indica el experto. Una forma de inversión que no pierde un ápice de interés.

Pese a que el grave problema social del alquiler se concentre en capitales como Madrid o Barcelona, no son estas ciudades las que recogen las subidas de precios más abultadas para los inquilinos. Entre abril de 2022 y abril de 2023, el alquiler en la capital de España ha subido el 10,3%, frente a Barcelona, con un alza del 18,7%, aunque en este último caso se aprecia un parón total en su precio a lo largo de este año, estancado en los 18,6 euros al mes por metro cuadrado.

Subidas del 20% en alquiler Benidorm, Marbella, Palma de Mallorca, Málaga, Lloret de Mar, Estepona, Maspalomas o Andratx han registrado en tasa interanual repuntes superiores al 20% en el precio del alquiler. En general, en la vivienda turística de playa se aprecia una cierta desaceleración en los cuatro primeros meses de este año frente a las cifras de

2022. No obstante, es infrecuente ver caídas en los precios: entre las poblaciones analizadas, Peñíscola, Denia, Mogán o Sitges recogen suaves descensos (en ningún caso alcanzan el 2%) frente al cierre del año anterior, regla rota por la castellonense localidad de Moncófar, con un retroceso del 5,7%, en base a los datos de Idealista. En cuanto a precios, Calviá lidera con 18,2 euros el metro cuadrado de alquiler, seguida por San Bartolomé de Tirajana, con 17,5 euros, o Andratx, con 16,5 euros por metro cuadrado.

Pero no faltan los temores para este sector residencial. Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre la evolución de las hipotecas apuntan a una caída en el mes de febrero de un 2% en tasa anual, hasta las 35.900 operaciones. El alza de los tipos de interés, con el euríbor acercándose al 4%, y la restricción crediticia, derivada en parte de los sustos de la banca estadounidense mediana, son noticias, en principio, preocupantes para el mercado inmobiliario residencial.

Sin embargo, como apunta Lázaro Cubero, jefe de estudios de Tecnocasa, “a la segunda residencia no le afecta tanto el encarecimiento y restricción de la financiación, ya que el 66% de las compras son al contado. El perfil del comprador de segunda residencia es una persona de edad avanzada y muy estable: el 57,5% tiene contrato indefinido, el 22% son pensionistas y el resto, autó-



Imagen veraniega de la playa del Postiguet, en la ciudad de Alicante. GETTY IMAGES

nomos”, comenta el experto de la compañía de intermediación inmobiliaria.

Demanda fuerte

Los bienes reales suelen ganar protagonismo en tiempos de incertidumbre, y el actual lo es. A partir del informe *Perfil del comprador de segunda residencia*, elaborado por el portal inmobiliario Fotocasa, el 45% de los consultados considera que la segunda vivienda es una inversión a largo plazo y otro 39% opina que es una forma de hacer patrimonio. Además, un 22% apunta que es un buen seguro para el futuro coincidiendo con el momento de alta inflación y subida de tipos de interés. “Los ciudadanos siguen buscando segundas residencias y tienen los motivos muy claros: la inversión como valor refugio frente a un momento de incertidumbre económica”, alega María Matos, directora de estudios y portavoz de Fotocasa.

Este verano de 2023 también apunta a mucha fortaleza del turismo, que redundará en los precios de compra y alquiler de la segunda residencia. En buena medida –y después de la pandemia de Covid-19–, los gastos vacacionales de los hogares aguantan bien la subida de precios y la incertidumbre. Según Almudena Ucha, directora de Rentalia, “aunque todavía estamos en mayo, el 72% de los apartamentos y casas para alquiler vacacional en la costa española ya están reservados para el mes de agosto. Aquellas

A mayo, el 72% de los apartamentos está reservado para agosto, con un precio medio de 144 euros por noche

Ciudades costeras como Málaga (24%), Palma (21%) o Valencia (20%) lideran la subida interanual del alquiler



Inestabilidad en el norte peninsular

► **Asturias y Cantabria.** Las comunidades autónomas que muestran un peor comportamiento en cuanto a la evolución del precio del alquiler desde la crisis de 2008 son Asturias y Cantabria, según los datos de Idealista. Marcaron máximos de 12,5 y 14,8 euros el metro cuadrado, respectivamente, antes de la crisis financiera. Unos precios que suponen una caída desde máximos del 35% para ambas regiones, frente a los actuales de 8,1 euros (Asturias) y 9,5 euros en el caso de Cantabria.

► **Galicia.** Tampoco la comunidad de Galicia ha logrado volver a los tiempos dorados de 2007, cuando el coste del alquiler se situaba en 9,6 euros por metro cuadrado. Actualmente, se mueve en los 7,8 euros, con un retroceso en estos tres lustros del 18,7%. Son estas tres regiones las que peor comportamiento han tenido en toda España respecto a los precios del alquiler, muy por encima del 8,4% de retroceso sobre máximos de la Comunidad Valenciana.

personas que busquen este tipo de alojamiento y que además tenga piscina, se encontrarán con que casi tres de cada cuatro en España están ya reservados en agosto. Estos datos reflejan que la vivienda vacacional vive un momento de alta demanda por parte del turista tanto nacional como extranjero". La experta de Rentalia se aventura también a fijar unos precios medios: "Estas reservas de apartamentos y casas tienen una duración media de 10,2 días durante el verano y un precio medio de 144 euros por noche", asevera.

Desde el servicio de estudios de Tinsa también auguran un panorama positivo para el turismo que permitirá mantener precios y, por tanto, rentabilidades. "En 2023 nos hallamos ante un escenario económico europeo ligeramente más positivo de lo esperado, tras esquivar la recesión que se esperaba en varios países en el último trimestre de 2022. Aunque la elevada y persistente inflación haya erosionado el poder adquisitivo de los hogares y el incremento del coste de la financiación dificulte el consumo, también se espera que la inflación se vaya moderando". Y añade que, "en este contexto, las expectativas de turismo en 2023 son positivas. En cuanto a los precios de alquiler vacacional, ante el intenso aumento de la demanda nacional en verano de 2022, ha mantenido una tendencia alcista que no muestra señales de ajuste a fecha

Precios del alquiler en municipios turísticos de España

Datos a cierre de abril 2023		Precio En €/m²	Variación en 2023 En %	Variación interanual En %
Maspalomas	Las Palmas	20,0	1,1	20,8
Calviá	Baleares	18,2	2,9	18,0
S. Bartolomé de Tirajana	Las Palmas	17,5	4,3	18,2
Andratx	Baleares	16,5	1,9	24,9
Mogán	Las Palmas	15,7	-1,4	8,2
Sitges	Barcelona	15,6	-0,6	11,7
Marbella	Málaga	15,5	3,3	21,2
Estepona	Málaga	14,3	10,8	34,9
Puerto de la Cruz	Sta. Cruz Tenerife	14,0	7,6	14,5
Palma de Mallorca	Baleares	14,0	6,9	21,2
Torremolinos	Málaga	13,0	3,1	19,1
Benalmádena	Málaga	12,7	4,5	18,0
Málaga	Málaga	12,4	4,6	24,4
Zahara de los Atunes	Cádiz	12,4	2,1	-2,7
Lloret de Mar	Girona	12,2	10,0	20,2
Fuengirola	Málaga	11,9	2,7	17,7
Benidorm	Alicante	11,8	5,4	21,3
Mijas	Málaga	11,4	7,4	19,0
Calpe	Alicante	10,3	6,5	19,0
Blanes	Girona	9,9	5,4	7,7
Conil	Cádiz	9,9	7,4	0,6
Salou	Tarragona	9,6	5,0	3,9
Alicante	Alicante	9,5	1,9	20,0
Denia	Alicante	9,1	-1,3	15,2
Peñíscola	Castellón	7,6	-1,6	-2,6
Moncófar	Castellón	7,2	-5,7	2,0
Roquetas de Mar	Almería	7,1	2,8	4,5

Fuente: Idealista

actual y apunta a mantenerse en los próximos meses", explican.

Por último, Lázaro Cubero aprecia que la inversión en segunda residencia de costa aún es muy interesante. "Por ejemplo, en Cádiz costa (zona de Rota o Costa Ballena) los precios medios rondan los 180.000 euros para un inmueble tipo. En Almería provincia se mueven en torno a los 103.000 euros y en la costa de Granada rondan los 108.000 euros. Son cantidades que se pueden pagar. Es un refugio frente a la inflación y ofrecen la posibilidad de servir para el propio disfrute o para alquiler. Creo que a medio y largo plazo son compras muy interesantes porque van a tener la demanda asegurada. Precios distintos los de la Costa Brava, en torno a los 250.000 o 300.000 euros por inmueble, ya que estos tienen consideración de segunda vivienda de fin de semana", afirma.

La vivienda turística seguirá mostrando una gran fortaleza en este 2023, en función de los datos y previsiones de los expertos. No obstante, dentro de la inversión inmobiliaria es un segmento más sensible a los momentos de fuerte desaceleración económica en relación a la primera vivienda, que históricamente ha aguantado mejor los ciclos malos de la economía, especialmente el deterioro del empleo. Aunque al inversor siempre le quedará la opción de disfrutar de ese gran invento que es el turismo.