



EL MEJOR MOMENTO PARA INVERTIR EN VIVIENDA DESDE 2007

AL ALZA

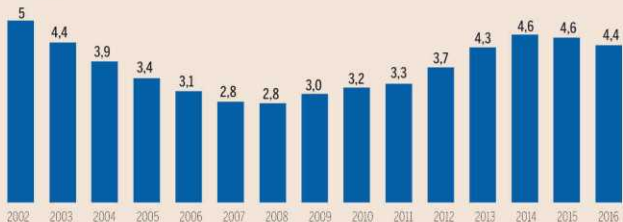
> Lo que renta la vivienda

Rendimiento por alquiler más plusvalía a 12 meses. Rentabilidad anual de la vivienda. En porcentaje. Datos de diciembre.



> Rendimiento bruto por alquiler

En % anual.



Fuente: Fotocasa y Banco de España

> Compras realizadas por inversores

En porcentaje.



> El precio del alquiler

En euros por metro cuadrado al mes. Media nacional.



Infografía Expansión

Invertir en vivienda renta un 8,3%

EL ARRENDAMIENTO COMO OPCIÓN SEGURA PARA LOS AHORRADORES/ El rendimiento bruto anual de alquiler asciende al 4,4%, pero llega al 8,3% si se suma la revalorización del inmueble, según el Banco de España. Son cifras inéditas durante la crisis.

J.M.L. Madrid

Tras siete años de depresión, el mercado residencial comenzó a recuperarse en 2015 y enfla ahora el camino hacia la velocidad de crucero. En este *impasse*, los expertos coinciden en que es buen momento para comprar un piso como inversión, poniéndolo en el mercado de alquiler. Desde el pico de la burbuja inmobiliaria, esta operación tan clásica no era tan jugosa como en los últimos trimestres. No en vano el rendimiento bruto medio de los pisos es del 8,3%, según el Banco de España. Y en muchas zonas, sobre todo en el centro de Madrid y Barcelona, ya supera esa cifra.

El único problema de esta cifra oficial es que contempla tanto lo que renta el arriendo como la revalorización del inmueble. Es decir, no sólo tiene en cuenta lo que obtendría cada año el inversor al poner el inmueble en arrendamiento, sino también, lo que ganaría al venderlo en doce meses. Además, el Banco de España no descuenta los gastos que ha de afrontar el propietario y no se basa en casos reales, sino en la vivienda promedio.

El último informe de Servihabitat, presentado esta se-

Huelva, Las Palmas, León, Barcelona o Madrid disponen de una rentabilidad por encima de la media

mana, estima que la rentabilidad bruta media para una vivienda en alquiler en España se sitúa en el 5,4%. "Provincias como Huelva, Las Palmas, León, Cuenca, Toledo, Barcelona, Valencia y Madrid, disponen de una rentabilidad por encima de la media", agrega el estudio.

En este contexto, también se producen ciertas disparidades en las rentabilidades que ofrece el alquiler en las autonomías. La autonomía en la que comprar una vivienda para ponerla en el mercado del arrendamiento como inversión renta más es Madrid, con un 6,9%, sin plusvalías. Les siguen Cataluña (5,8%), Baleares (5,6%), Murcia (5,2%), Aragón (5,1%), Castilla-La Mancha (5,1%), Canarias (5,1%), Comunidad Valenciana (5,1%). "En las zonas más turísticas de Barcelona y Madrid, las rentabilidades medias superan los dos dígitos", explica Julián Cabani-

EL PRECIO DE LOS PISOS EN 2017

Previsión de variación anual con respecto a 2016.



Fuente: Servihabitat

Infografía Expansión

llas, CEO de Servihabitat, quien acotó que "no se trata de una situación de burbuja", sino, más bien, de que no hay oferta suficiente para satisfacer la demanda, de manera que son raros los buenos alquileres situados en las zonas céntricas de las grandes ciudades que duran más de 24 horas en el mercado. De hecho, tanto en la capital de

España como en la ciudad condal hay una notoria escasez de suelo, y faltan incentivos para la promoción de viviendas en alquiler, una figura de la que los promotores recelan por su posible inseguridad jurídica.

En el lado opuesto, el de las autonomías menos rentables, se sitúan el País Vasco (3,9%), Galicia (4,1%), Cantabria

Los distritos 'prime' de Barcelona y Madrid ofrecen rentabilidades brutas del 10%

(4,3%), La Rioja (4,5%), Asturias (4,5%) y Navarra (4,6%).

De cualquier forma, todas las regiones presentan tasas medias de rentabilidad bruta por alquiler mucho más atractivas que las de otras inversiones, como la deuda pública o los depósitos. No en vano, el precio medio del alquiler subirá más del 10% este año, según Servihabitat, que resalta los siete mercados más pujantes: Málaga, las Islas Baleares, Barcelona, Girona, Alicante, Madrid y Murcia.

Ahora la expectativa de subida de precios vuelve a ser una realidad y el precio de los arrendamientos vuelve a crecer en todas las autonomías. De ahí que multitud de pequeños y medianos inversores se hayan fijado en el mercado residencial como refugio ante la escasa rentabilidad de otras inversiones.

Los distritos *prime* (principales) de la capital madrileña y de la ciudad condal ofrecen

una elevada rentabilidad por alquiler para quienes buscan una vivienda como inversión. Si a ello se le suma la revalorización que están experimentando, el rendimiento total de esas casas supera la barrera del 10%. Así se desprende de sendos informes sobre rentabilidad por distritos de la vivienda de Madrid y de Barcelona elaborados por Fotocasa.

El análisis de la capital madrileña concluye que los distritos que despiertan un mayor interés para alquilar una vivienda son el Centro, Carabanchel, Tetuán, Puente de Vallecas y Latina. Estos ofrecen actualmente una rentabilidad media de un 6%, casi un punto porcentual más alto que el alquiler medio de España, que renta un 5,3%. Las rentabilidades que ofrece el arriendo en estos distritos van desde el 7,4% de Puente de Vallecas al 4,9% del Centro.

En Barcelona, el rendimiento bruto de comprar una casa para ponerla en alquiler (sin contar plusvalías) es del 5,3%. Los distritos que despiertan un mayor interés en la ciudad condal son L'Eixample, Sant Martí, Ciutat Vella y Gràcia, que generan actualmente una rentabilidad me-



Prensa: Diaria
Tirada: 38.718 Ejemplares
Difusión: 24.981 Ejemplares

Rentabilidad neta del 5,2% en grandes urbes

La rentabilidad neta que ofrece la vivienda en las grandes urbes es del 5,2%, según el Instituto de Práctica Empresarial (IPE). Se obtiene dividiendo de los ingresos obtenidos por el alquiler (restándoles los gastos) entre el precio del inmueble. Por ejemplo, un piso que cuesta 100.000 euros y se alquila por 500 euros al mes (6.000 al año), con unos gastos de comunidad, IBI, etcétera, de 2.000 euros al año, tiene una rentabilidad del 4% (4.000 euros de ingresos netos divididos entre los 100.000 del precio). Mientras tanto, la deuda pública ofrece apenas un 1,5% de interés anual y los depósitos no llegan al 0,5%. Además, la atonía de los mercados de renta variable hace de los pisos un buen refugio, como aseguró recientemente Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores Inmobiliarios: "Ahora mismo la vivienda, como inversión, es imbatible".

El día del 4,7%, 1,3 puntos por debajo de lo que ofrece un piso medio en las zonas más demandadas de Madrid. En todo caso, los rendimientos *prime* oscilan del 5,3% de Ciutat Vella al 4,2% de L'Eixample.

Más arrendamientos

Barcelona es la capital que más tira del precio de la vivienda en venta, pero Madrid le saca varios cuerpos en el mercado de arrendamiento. "La fuerte demanda en alquileres en estos distritos de Madrid explica el espectacular incremento del precio medio que se está registrando en estas zonas en los últimos meses", apunta el informe de este portal.

El valor del alquiler lleva registrando aumentos en todos los distritos madrileños desde hace meses, pero el avance es mayor en los más caros, que son a su vez los más demandados. "Los precios de los alquileres en Madrid capital están subiendo con fuerza como consecuencia del dinamismo que está tomando este mercado. En este año vemos no sólo cómo suben en toda la ciudad, sino que en siete de ellos lo hacen con incrementos superiores al 10%", expli-

El precio de los arrendamientos vuelve a crecer en todas las autonomías

có Beatriz Toribio, responsable del departamento de Estudios de Fotocasa.

El distrito Centro, el que tiene más demanda de alquileres, es también el que experimenta un mayor incremento del precio. Sube un 13,8% respecto a marzo de 2015. "Las zonas *prime* de Madrid protagonizan los incrementos interanuales más acusados, con subidas de dos dígitos", recuerda el estudio del portal inmobiliario.

Los distritos más demandados para alquilar una vivienda en Madrid no sólo son los que más se encarecen, sino que ya eran los más caros. De ahí que los inversores se dieran prisa para invertir en ellos, porque de la época de chollos se puede pasar muy rápidamente a un escenario con rentabilidades más ajustadas.

Si se analizan los datos de los distritos que despiertan mayor interés para los usuarios que buscan vivienda para comprar, se observa que Centro, Chamberí, Arganzuela y Salamanca son los que se sitúan en las primeras posiciones como las más demandadas. Estos distritos son, además, los que lideran el ranking de zonas más caras para adquirir una vivienda de segunda mano.

Pero, ojo, que nadie espere un *boom* de "exuberancia irracional" en las grandes urbes, porque, como afirmó Toribio, la historia no se está repitiendo: "El precio de la vivienda en Madrid ciudad está comenzando a normalizarse después de muchos años de números rojos. Todo apunta a que lo peor ha pasado en buena parte de la capital, pero no que el precio de la vivienda vaya a subir con fuerza. De hecho, vemos cómo en muchos barrios siguen cayendo", explica la analista inmobiliaria.

Sin embargo, Ignacio de la Torre, socio y economista jefe de Arcano, enfatizó que "la bolsa de demanda retenida durante la crisis comenzará a aflorar en 2016". Así, "los precios de venta crecerán entre el 5% y el 9% en los dos próximos años", añadió.

Este contexto inversor y las tendencias económica y demográfica han propiciado que el alquiler está registrando un pequeño boom en España. Si bien el arrendamien-

En tres años entraron en el mercado del alquiler 1,1 millones de pisos adicionales

to no es la opción favorita de los españoles, que prefieren ser propietarios que inquilinos.

En concreto, una de cada cinco viviendas se destina actualmente al arrendamiento, una cuota muy alejada de las que se registran en otros países europeos, como Suiza, Austria, Dinamarca o Alemania (todos por encima del 35%). Sin embargo, ese porcentaje de arrendatarios –en torno al 19% de la demanda total, actualmente, aunque el Banco de España rebaja la cifra al 15%– supone un gran aumento desde los años del boom inmobiliario, cuando las viviendas alquiladas suponían el 11,4% del parque total.

Más de 3,5 millones de los 18 millones de viviendas principales que hay en España se destinan al arrendamiento. Si se le suman los alquileres vacacionales, la cifra rozaría los 5 millones. Sólo en 2012, 2013 y 2014 entraron en el mercado del arrendamiento 1,1 millones de inmuebles adicionales.

¿Por qué? Porque la crisis ha expulsado del mercado de compra a cientos de miles de familias españolas. Casi todos los nuevos hogares optan, por obligación o por convicción, por el arriendo. Esa demanda se ha ido al alquiler. Y está empujando los precios al alza. Los arrendamientos se han encarecido en todas las comunidades

Tendencia

La evolución del precio medio de la vivienda en alquiler en España cambió "notablemente" en 2015. De hecho, es la primera vez que el precio del alquiler se incrementó a nivel anual en 16 comunidades autónomas desde que el Índice Inmobiliario Fotocasa empezó a analizar el precio del alquiler, hace nueve años.

Además, la variación anual registrada a cierre de 2015, un 3,6%, fue también la más alta que se ha registrado en todo el histórico del índice. Ahora las rentas del alquiler crecen en todas las autonomías sin excepción.

"Cada vez más gente alquila no sólo porque no pueden acceder a la compra de una casa, sino también porque se ha producido un cambio de mentalidad a favor del alquiler", apuntó Beatriz Toribio, de Fotocasa.