

La revalorización de las casas eleva el atractivo del alquiler

Un estudio sostiene que la rentabilidad de comprar y arrendar es del 5,9% bruto

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO *Madrid*

Frente a las nada halagüeñas perspectivas que tenía el mercado inmobiliario hasta hace poco más de dos años, ahora nadie duda de que a corto y medio plazo las casas no harán otra cosa que revalorizarse. En el peor de los casos, y solo en sitios con numeroso stock sin vender y escaso volumen de ventas, puede que sigan registrándose rebajas de precios, aunque cada vez son menos los territorios que responden a ese perfil.

Las cifras avalan que allí donde existe más actividad económica, el mercado inmobiliario ha dado ya la vuelta hace tiempo, por lo que se incrementan las transacciones, suben los precios y vuelven las grúas. En este contexto, el portal inmobiliario Idealista ha elaborado un estudio sobre la rentabilidad que ofrece el alquiler de los principales productos de este sector (vivienda, oficinas, locales comerciales y garajes), comparada con la de la deuda pública española (en el 1,1% actual). Las cifras son concluyentes. En un entorno de tipos del bono a diez años en niveles mínimos y con las Bolsas aquejadas de elevada volatilidad ante los riesgos que llegan fundamentalmente del exterior, el ladrillo vuelve a convertirse en una de las inversiones más atractivas.

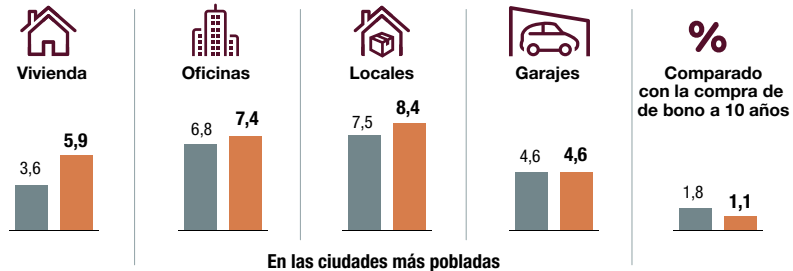
El citado informe asegura que adquirir un inmueble en estos momentos (el estudio se refiere al tercer trimestre de este año) ofrece tasas de rentabilidad que, en el peor de los casos, "multiplican por cuatro las del bono a diez años".

En concreto, comprar una vivienda para después alquilarla aporta un beneficio bruto del 5,9% (a esa cantidad habría que restarle costes como los impuestos o los gastos de mantenimiento del inmueble), cuando hace justo un año esa rentabilidad se situaba en el 3,6%, según los cálculos de Idealista. El Banco de España cifra esa rentabilidad, más la revalorización de precios, en el 8,3% en el segundo trimestre de este año, cuando un trimestre antes era incluso mayor, del 10,9%. Se trata del segmento que más incrementa sus expectativas de ganancias, ya que en las oficinas la rentabilidad bruta media pasa del 6,8% de 2015 a un 7,4% en septiembre, y la adquisición de locales para su posterior arrendamiento ofrece beneficios brutos del 8,4% este año, casi un punto más que justo hace 12 meses (7,5%). Por el contrario, en el caso de las plazas de parking, la rentabilidad se ha mantenido idéntica en el último año, con

Qué beneficios da el alquiler en España

Rentabilidad bruta en %. En el tercer trimestre

Por productos ■ Año 2015 ■ Año 2016



En las ciudades más pobladas

Las Palmas G. C.	6,70	Zaragoza	6,90	Bilbao	9,40	Las Palmas G. C.	6,90	Barcelona	1,1
Palma de Mallorca	6,70	Las Palmas G. C.	6,40	Málaga	8,70	Málaga	5,30	Bilbao	
Zaragoza	6,20	Sevilla	6,40	Valencia	8,70	Madrid	3,90	Las Palmas G. C.	
Málaga	5,90	Barcelona	6,30	Barcelona	8,60	Palma de Mallorca	3,90	Madrid	
Valencia	5,80	Palma de Mallorca	6,10	Zaragoza	8,50	Sevilla	3,90	Málaga	
Barcelona	5,70	Madrid	6,00	Las Palmas G. C.	8,40	Valencia	3,80	Murcia	
Madrid	5,70	Murcia	5,60	Sevilla	7,90	Zaragoza	3,80	Palma de Mallorca	
Sevilla	5,30	Bilbao	5,20	Madrid	7,60	Bilbao	3,00	Sevilla	
Murcia	5,10	Málaga	5,20	Murcia	6,60	Murcia	3,00	Valencia	
Bilbao	4,70	Valencia	5,10	Palma de Mallorca	6,50	Barcelona	2,50	Zaragoza	

Fuente: Idealista.com

A. MERAUVIGLIA / CINCO DÍAS

LAS CIFRAS

2,5%
es la rentabilidad bruta media que obtienen los propietarios de garajes en Barcelona, el producto inmobiliario que menos retorno otorga al inversor.

6,7%
es el beneficio que ofrece arrendar viviendas en Las Palmas de Gran Canaria y Palma de Mallorca, el más elevado del ranking de las 10 urbes más pobladas.

un promedio del 4,6%, el más modesto de todos los productos inmobiliarios estudiados. En el caso de la vivienda y teniendo en cuenta que el análisis se ha realizado en casi la totalidad de las capitales de provincia, Lleida es la ciudad que ofrece los mayores beneficios, con un 7,1%. Le siguen Las Palmas de Gran Canaria y Palma de Mallorca (ambas con el 6,7%), Huelva (6,5%) y Alicante (6,3%). Entre las grandes urbes, Madrid y Barcelona presentan idéntica rentabilidad, un 5,7%.

Las localidades con menos población, donde la demanda de alquiler es muy inferior, presentan beneficios brutos más modestos. Es el caso de Ourense, con un 3,7%, A Coruña, con un 3,8%, o San Sebastián, con un 3,9%. No obstante, todas ellas son rentabilidades sustancialmente más elevadas que las que ofrece la deuda pública. La compra de locales comerciales para su posterior arrendamiento es, en la mayoría de capitales, el producto que ofrece a los inversores me-

jores números. Así, el mayor retorno se obtiene en Alicante (con nada menos que un 10%) y en Bilbao, con un 9,4%. Les siguen Málaga y Valencia, con un nada despreciable 8,7%, y Barcelona, con el 8,6%. Madrid, por su parte, ofrece una rentabilidad bruta del 7,6%.

En el ámbito de las oficinas y entre las diez ciudades más pobladas del país, Zaragoza, con el 6,9%, y Sevilla y Las Palmas de Gran Canaria, con un 6,4% en ambos casos, son las capitales que lideran el ranking de rentabilidad. La demanda de este producto se concentra sobre todo en Madrid y Barcelona, donde también se obtienen cuantiosas rentabilidades del 6% y del 6,3%, respectivamente. En el lado contrario se sitúa Valencia, la tercera urbe de España por población, que es uno de los territorios que ofrece un menor beneficio bruto en oficinas, del 5,1%. Pese a ello, sigue siendo una rentabilidad muy superior a la del bono a diez años (del 1,1%).

Buenas perspectivas para las ferias de otoño

La nueva edición del Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA) Otoño, que se celebra entre el próximo viernes y el domingo en Ifema, contará con casi un centenar de expositores que comercializarán más de 6.500 viviendas. Fuentes de la organización explicaron que casi el 35% de estas viviendas se comercializan por primera vez, ya que, en su mayoría, corresponden a

promociones en fase de construcción. "Son cifras que confirman que el sector inmobiliario español está saliendo definitivamente de su crisis impulsado por la mejora de la situación económica y la incorporación al mercado de un nuevo comprador con una mayor capacidad de compra", indicó el director general de SIMA Otoño, Eloy Bohúa. En un comunicado, la orga-

nización recordó que es indudable que la demanda también comienza a recuperarse, impulsada además por la mejora del acceso al crédito de los demandantes de casas.

También, mañana miércoles comenzará la 20 edición del salón inmobiliario Barcelona Meeting Point (BMP), que prevé reunir a 312 expositores de 15 países en 22.000 metros cuadra-

dos, un 15% más que en la edición del año pasado. El evento quiere potenciar el enfoque social de esta edición. Además, el BMP congregará a más de 40 grandes fondos de inversión nacionales e internacionales.

Así lo confirmó recientemente el delegado especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona (CZFB) y presidente del BMP, Jordi Cornet.

Además de destacar la parte social, recordó que el salón contará con espacios de debate profesional y de inversión y que este año estrenará un clúster de reformas -con empresas especializadas en la rehabilitación- y un espacio con charlas para el público general sobre los aspectos clave a tener en cuenta tanto para comprar, como para vender viviendas.