



Menú



Economía



WSJ



Financial Times



Mis Alertas



Última Hora



Emilio Saracho presidirá Banco Popular desde el lunes.

Popular: Saracho no ampliará capital y busca un pacto con el BCE

P11-12

Expansión

30

ANIVERSARIO

Sábado 18 de febrero de 2017 | 2,50€ - Con libro: 12,45€ | Año XXXI | n° 9.268 | Segunda Edición

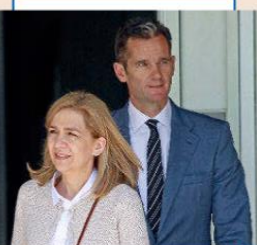
www.expansion.com

Guía para invertir en vivienda

Comprar un piso como inversión para alquilarlo ofrece una rentabilidad del 8,4% anual, rendimiento que incluye la revalorización del inmueble y los ingresos del alquiler. En Madrid y Barcelona la rentabilidad es incluso más alta y se acerca al 20% en algunos distritos. EXPANSIÓN ofrece una completa guía para invertir en vivienda, con especial atención a las zonas donde más se encarece el alquiler, así como las perspectivas de futuro del sector y el rendimiento de locales, oficinas y garajes. **P20 a 25/EDITORIAL**

Ya ofrece una rentabilidad anual del 8,4%

'Retrato robot' del piso ideal como inversión



Cristina de Borbón e Iñaki Urdangarin.

Urdangarin, condenado a seis años; la Infanta, absuelta **P28-29**

Un fondo de JPMorgan negocia comprar Naturgas **P2 y 3**

Los gigantes empresariales de la era Trump **P2-3 FdS**

EL LUNES GRATIS
MENSUAL DE PENSIONES

17 productos de inversión para 2017

Depósitos a 12 meses que ofrecen un 1%, cuentas nómina que pagan un 5% y las hipotecas más competitivas para aprovechar el tirón de la vivienda. Son productos para sacar jugo al año. **P4 a 8 Inversor**

Fondos de Bolsa, de renta fija flexible, depósitos, cuentas nómina, seguros de ahorro e hipotecas

¿Cómo se pide un Rioja? Un Rioja se pide por su nombre

RIOJA VEGA

90 PUNTS Decanter WORLD WINE AWARDS

91 PUNTS Wine Spectator

ECONOMÍA / POLÍTICA

GUÍA PARA INVERTIR EN VIVIENDA

La vivienda ofrece una rentabilidad

EL LADRILLO VUELVE A BRILLAR/ Comprar un piso para ponerlo en el mercado del alquiler ofrece una rentabilidad media del 4,4% anual. Si a ésta es la media nacional, pero en ciudades como Madrid o Barcelona las tasas son superiores, sobre todo en las zonas céntricas, que

Juanma Lamet. Madrid

El ladrillo vuelve a ser una de las opciones preferidas de los ahorradores y los inversores minoristas, que buscan la combinación paradigmática de rendimiento elevado y riesgo bajo, aunque para ello deban invertir a muy largo plazo. Lo ejemplificó muy bien Paul Samuelson, considerado por muchos el mejor economista de la Historia: "La inversión debe ser más como esperar que la pintura se seque o que la hierba crezca. Si quieres emoción, toma 800 dólares y ve a Las Vegas".

Con esta mentalidad por bandera, un batallón de pequeños inversores ha vuelto a colonizar el sector inmobiliario, a la caza de la rentabilidad perdida en los mercados de renta fija y variable. En un momento en el que la deuda y los depósitos ofrecen rendimientos muy bajos, la vivienda es una apuesta segura.

Comprar un piso para ponerlo en el mercado del alquiler ofrece una rentabilidad media del 4,4% anual. Si a ello se le suma la revalorización a 12 meses –o sea, la ganancia latente–, la cifra asciende al 8,4%. Ésta es la media nacional; en ciudades como Madrid o Barcelona las tasas son superiores, sobre todo en las zonas céntricas, que se acercan al 20%, ya que se encarecen con fuerza.

Ese 8,4% es el último dato publicado por el Banco de España, que corresponde al cierre del tercer trimestre. La rentabilidad bruta del alquiler fue del 4,4% en ese periodo y el Índice de Precios de Vivienda del INE marcó una revalorización del 4%. Aún no existen estadísticas oficiales del cuarto trimestre. No se publicarán hasta el 8 de marzo. Pero si se tuvieran en cuenta los datos del Colegio de Registradores, la rentabilidad total ascendería ya al 10,1%, ya que en el cuarto trimestre la rentabilidad del alquiler fue, de nuevo, del 4,4%, y el incremento del precio, del 5,7%.

El sector residencial enfla 2017 como su año de consolidación. Para empezar, los pisos se encarecen de forma notable. Los analistas pronostican que los incrementos rondarán, de nuevo, el 5%, aun-

Comprar un piso y alquilarlo es 4,2 veces más rentable que invertir en bonos del Estado

"En 2017 se espera un crecimiento de la rentabilidad residencial"; apuntan desde CBRE

Las provincias con mayor rentabilidad por alquiler son Las Palmas de Gran Canaria y Lleida

que algunos, como el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), prevén que el encarecimiento sea del 8,7%. Además, las ventas crecen con fuerza. Ya lo hicieron un 13,6% el año pasado, y la previsión es que suban más de un 10% en éste. Al tiempo, el riego hipotecario va fluyendo y los alquileres se revalorizan a marchas forzadas, nada menos un 15,9% el año pasado.

Más rentabilidad en 2017

Así que la pregunta del millón es, de nuevo: ¿Es un buen momento para comprar una casa y ponerla en el mercado del arrendamiento para obtener ganancias? La respuesta generalizada de los expertos inmobiliarios consultados por este diario es un "sí" rotundo, cada vez con menos matices.

"El sector residencial está viviendo un auge, y, además, las alternativas de inversión ofrecen unas rentabilidades muy ajustadas y con riesgos mayores", resumió ayer Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de la consultora CBRE. En efecto, la vivienda rinde mucho más que la deuda y los depósitos. Un piso medio es 4,2 veces más rentable que los bonos del Estado con vencimiento a 10 años, que son los de referencia y cotizaban al 1,603%, ayer. Los depósitos bancarios de los hogares rinden apenas un 0,1% anual, según los datos de diciembre del Banco de España.

"Durante 2017 se espera un

RENDIMIENTO AL ALZA

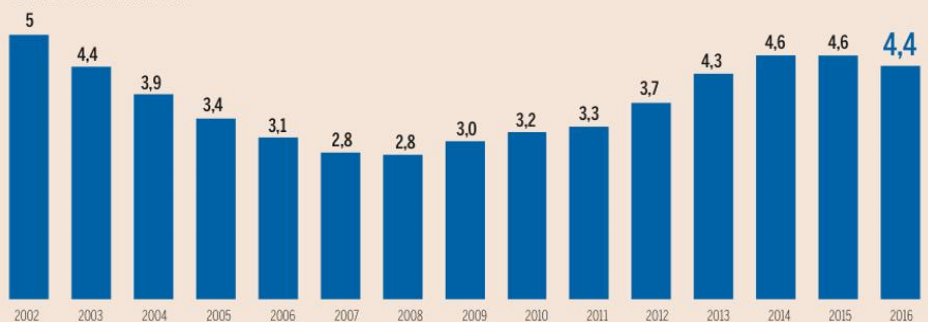
> Lo que renta la vivienda

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



> Rendimiento bruto por alquiler

De la vivienda media. En % anual.



Fuente: Banco de España e Idealista

crecimiento de la rentabilidad residencial, ya que esperamos que crezca el precio en venta y en alquiler", recaló Población, que advierte que "el foco del mercado de inversión está fundamentalmente en Madrid, Barcelona y Costa del Sol".

El rendimiento total de las viviendas en los distritos *prime* (principales) de Madrid y Barcelona supera con holgura la barrera del 10%, según Fotocasa. En la capital madrileña, los distritos que despiertan un mayor interés son el Cen-

tro, Carabanchel, Tetuán, Puente de Vallecas y Latina. Estos ofrecen una rentabilidad media –sin contar la revalorización– de un 6%. El rendimiento medio de la provincia de Madrid es del 5,9%, según Idealista.

En la ciudad condal, el rendimiento bruto de comprar una vivienda para ponerla en alquiler (de nuevo, sin contar las posibles plusvalías) es del 5,3%. Los distritos más demandados son L'Eixample, Sant Martí, Ciutat Vella y

Gràcia, que generan actualmente una renta media por alquiler del 4,7%. El rendimiento medio de la provincia de Barcelona es del 5,5%.

Hay que recordar que nueve de los 10 distritos de la ciudad se revalorizaron por encima de los dos dígitos en el tercer trimestre del año, y tres de ellos superaron el 20% interanual. Los principales fueron Gràcia (+24,6%), Sant Martí (+23,3%), Eixample (+22,3%), San Andreu (+19,5%) y Sants-Montjuïc (+19,4%). Estos dis-

tritos son, precisamente, los que más rentabilidad ofrecen.

Además, seis distritos de la capital catalana no sólo han recuperado el terreno perdido en la crisis, sino que se encuentran ya en máximos históricos: Ciutat Vella (19 euros por metro cuadrado al mes de alquiler), Eixample (18,8), Sant Martí (17,5), Sarrià-Sant Gervasi (17,5), Gràcia (17,2) y Horta Guinardó (12,6) nunca habían sido tan caros.

En Madrid, nueve de los 21 distritos se encarecen por en-

anual del 8,4%

lo se le suma la revalorización a 12 meses, la cifra asciende al 8,4%.
egan a rebasar el 15%, ya que se encarecen con fuerza.

> Rentabilidad por provincias

Sin plusvalía. Según los datos de Idealista. En porcentaje anual.

Las Palmas de Gran Canarias	7,1
Lleida	7,1
Huelva	6,7
Málaga	6,3
Alicante	6,2
Castellón	6,1
Palma de Mallorca	6,1
Valencia	6
Zaragoza	6
Madrid	5,9
Santa Cruz de Tenerife	5,9
Almería	5,8
Valladolid	5,8
Toledo	5,7
Córdoba	5,6
Girona	5,6
Barcelona	5,5
Cuenca	5,5
Logroño	5,3
Murcia	5,3
Segovia	5,3
Tarragona	5,3
Ávila	5,2
Burgos	5,2
Granada	5,2
Guadalajara	5,2
Sevilla	5,2
Vitoria	5,2
Albacete	5,1
León	5,1
Oviedo	5,1
Pontevedra	5,1
Salamanca	5,1
Soria	5,1
Badajoz	5
Ciudad Real	5
Cáceres	4,9
Cádiz	4,9
Palencia	4,9
Bilbao	4,8
Jaén	4,7
Santander	4,7
Pamplona	4,6
Zamora	4,4
Lugo	4,3
San Sebastián	4,1
A Coruña	3,9
Ourense	3,7

Expansión

En tres distritos de Barcelona el alquiler se encarece más del 20%: Gràcia, Sant Martí y Eixample

En nueve de los 21 distritos de Madrid, los inmuebles se encarecen por encima del 10%

En 2017 el foco de inversión ya "se está ampliando a otras ciudades", apunta Aguirre Newman

Las provincias con mayor rentabilidad son Las Palmas de Gran Canaria y Lleida: un 7,1%. Les siguen Huelva (6,7%), Málaga (6,3%), Alicante (6,2%), Castellón y Palma de Mallorca (6,1%, ambas). Las provincias en las que los inversores obtienen menos retorno bruto anual son Ourense (3,7%), A Coruña (3,9%), San Sebastián (4,1%) y Lugo (4,3%). Como se ve, Galicia es la autonomía menos pujante.

José Antonio Pérez, director general del IPE, recomienda a los inversores, además de las grandes urbes, "situarse en zonas turísticas bien asentadas con perfil *prime*, como es la Costa del Sol, evitando zonas con mucho *stock*, como Castellón".

Otros expertos no lo ven igual. Desde CBRE recomiendan circunscribir la inversión en alquiler "al casco urbano [de las grandes ciudades] y en vivienda de uno o dos dormitorios".

Para Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, "los pisos pequeños del centro son los más rentables, por el alto precio de los alquileres, pero en esas zonas hay escasez de oferta". Sin embargo, en barrios de expansión "con zonas verdes y de ocio, más pensadas para familias, hay también rentabilidades altas, y siempre va a haber demanda de ese perfil".

Editorial / Página 2



La demanda reactiva el mercado de la vivienda en Madrid, Barcelona y otras grandes ciudades.

Retrato robot del piso ideal para invertir

OPORTUNIDADES/ Las viviendas más rentables se sitúan en las zonas de Barcelona y Madrid donde la población crece.

J.M.L. Madrid

La elección de la vivienda ideal para invertir no es fácil. Depende del perfil y de las expectativas de cada comprador, pero los expertos coinciden en que las mejores elecciones se encuentran en las zonas céntricas de las grandes ciudades. Sobre todo en Barcelona o Madrid. Lo ideal es comprar un piso de uno o dos dormitorios y menos de 70 metros cuadrados, en las zonas principales y, sobre todo, en las adyacentes, que en el sector se llaman "centro secundario".

La compañía Urban Data Analytics (UDA) ha desarrollado un método de análisis de información inmobiliaria que permite hacer el retrato robot de la mejor vivienda para invertir. En Madrid, ésta se sitúa en el barrio Imperial del distrito de Arganzuela, tiene 47 metros cuadrados construidos, con un dormitorio, es una cuarta planta, con ascensor, sin garaje y sin zonas comunes.

"Preveamos una rentabilidad bruta total anual (plusvalía más alquiler) de esta vivienda cercana al 15%, con rentabilidad bruta en alquiler del 5,4%", asegura Carlos Olmos de Frutos, director de UDA. "La demanda de esta vivienda es de las más altas de Madrid y el tiempo de venta es de 12 semanas", agrega.

"El distrito de Arganzuela destaca por su alta rentabilidad y bajo riesgo. La proyección media esperada para finales del 2017 es de aumento de precio en un 2,16%", recalca Olmos. Esa zona destaca por ser una de las pocas localizaciones consolidadas de Madrid que están sufriendo un aumento de población absoluto, y con riesgo bajo para los inversores.

La vivienda ideal para invertir en Barcelona se sitúa en Barrio de Gracia, tiene 55 metros cuadrados construidos, con dos dormitorios y es una segunda planta con ascensor. Su rentabilidad total está "por encima del 20%", gracias a la gran plusvalía que genera, ya que el rendimiento por arrendamiento es del 5,29% bruto anual. La demanda de esta vivienda "es alta", si bien no alcanza los parámetros de otras

zonas como Ciutat Vella y Eixample. En esas dos zonas es mejor apostar por el alquiler turístico, como apunta José Antonio Pérez, director de la Cátedra de Sociología Inmobiliaria del IPE.

En una jornada celebrada ayer en Madrid, Pérez aseguró que "los apartamentos céntricos en Madrid y Barcelona y otras grandes ciudades, con alrededor de 70 metros cuadrados, son los más rentables para destinarlos al arriendo vacacional, que ofrece rentabilidades de más del 20%". Además, este experto recomienda decantarse por lofts para turistas.

En cuanto al alquiler tradicional, Pérez anima a invertir en pisos de dos habitaciones "en zonas con gran demanda de estudiantes: en Salamanca, Granada o Santiago, por ejemplo, y en el barrio de Argüelles de Madrid", aunque en general, los pisos en zonas "bien comunicadas" tienen la rentabilidad asegurada y el riesgo bajo.

En general, los consultores inmobiliarios sostienen que lo importante es conjugar bien riesgo y rentabilidad. "Es mejor buscar un rendimiento no tan alto pero en una zona con una demanda fuerte, en la que siempre puedas alquilar", apuntó el consultor inmobiliario José Luis Ruiz, director de ChamberIAM.

El mejor piso para invertir en Madrid, se sitúa en Arganzuela, tiene 47 metros y un rendimiento del 15%

La vivienda ideal en Barcelona se sitúa en Barrio de Gracia, tiene 55 metros y renta más del 20%

cima del 10%. El que tira del carro es Centro, que se dispara un 16,5% y, con 16,9 euros por metro cuadrado al mes, supera a Salamanca (16,1 euros, un 9,8% más) como zona más cara de la capital.

Pero hay vida más allá de Madrid y Barcelona. La gran novedad de 2017 es que el mercado no es tan acusadamente dual. Todas las provincias registran ya rentabilidades medias que triplican las de otras inversiones. El foco "se está ampliando de Madrid y

Barcelona a las mejores zonas de otras ciudades donde se pueden encontrar excelentes oportunidades desde el prisma de riesgo versus rentabilidad", aseguró Santiago Aguirre, copresidente de Aguirre Newman.

Esto es algo en lo que coincide el consenso de los analistas: en 2017, la recuperación comenzará a extenderse, por primera vez, desde las grandes urbes y la costa a otras localizaciones, como Zaragoza, Sevilla o Valencia.