

ECONOMÍA / POLÍTICA

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Invertir en vivienda con 300.000 euros: qué y dónde comprar

CÓMO APROVECHAR EL 'BOOM' DEL ALQUILER/ La periferia de las ciudades ofrece ahora una mayor rentabilidad que el centro.

J.M. Lamet / J.G. de San Miguel. Madrid

El mercado de la vivienda está en el centro de todas las miradas. Inversores grandes, medianos y pequeños están optando por invertir de nuevo en ladrillo, sobre todo por la elevada rentabilidad que ofrece actualmente el alquiler. Comprar un piso para arrendarlo rinde un 10% anual, muy por encima de la deuda, los depósitos y con menos riesgo que la Bolsa. Además, casi todos los expertos del sector coinciden en que los precios seguirán subiendo –aunque de manera moderada– en los próximos trimestres. Buena parte de esta mejora se debe a la propia tendencia macroeconómica, pero también a la incidencia de los inversores privados, que está desempeñando un papel crucial en la fortaleza inmobiliaria de Madrid y Barcelona, donde se obtienen rentabilidades superiores al 20% si al arriendo le suman las plusvalías que se obtendrían vendiendo el inmueble a los 12 meses de comprarlo. En ese contexto, ¿cuál es la mejor opción para los inversores pequeños? ¿Qué pautas aconsejan los expertos a quienes tengan un presupuesto de 300.000 euros? Los analistas consultados por EXPANSIÓN lo tienen claro: mejor comprar viviendas pequeñas en la periferia del centro de las grandes ciudades.

• ¿Es buen momento para comprar?

Los expertos lo tienen claro: "Sí, es un buen momento, porque la vivienda va a seguir revalorizándose", apunta Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores. "La situación expansiva en la economía española, el menor paro y el acceso al crédito nos pone una situación muy favorable para el sector inmobiliario", opina Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com. "En la mayor parte del territorio español sí es momento para invertir, porque el ciclo inmobiliario

Los expertos creen que es mejor invertir en pisos pequeños en los distritos que están en crecimiento

La vivienda rinde un 10% anual, de media, entre las rentas del alquiler y las plusvalías de venta

está empezando", añade Gonzalo Bernardos, director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona. Eso sí, alerta de que "en Barcelona y Madrid las subidas están llegando prácticamente a su fin, en especial, en los distritos de Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts, Ciutat Vella, Gracia y Eixample (Barcelona) y en la almendra de Madrid". Dicho de otra manera: "Allí es muy fácil que el precio comience a bajar".

En términos agregados, el precio de la vivienda sigue su evolución alcista, aupado por el buen momento que vive el mercado inmobiliario en las grandes ciudades. El valor medio de tasación de las casas aumentó un 4,3% interanual en julio, según Tinsa. Las capitales siguen tirando del carro, con un aumento del 7,6%. De esta manera, las zonas más pobladas ya se han encarecido un 19% en los últimos tres años. Las áreas metropolitanas crecen menos, un 4,6%, y acumulan un alza del 9,8% desde mínimos. Eso sí, Smerdou alerta de que "hay una parte de la oferta que está ya fuera de precio". ¿Por qué? Porque "hay gente que descuenta que va a haber más subidas de precios, y las incluyen por adelantado a las viviendas que venden", agrega. Así, en el mercado de segunda mano hay que cumplir siempre un trámite: comparar el precio de la vivienda que se quiere comprar con varias que sean similares en localización y metros.

José Antonio Pérez, direc-

tor de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial, cree que la prioridad fundamental deben ser "las comunicaciones y los servicios". "Lo mejor es invertir en el centro de la ciudad y en los alrededores con boca de metro y zonas comerciales".

• ¿Dónde es mejor buscar? ¿En las grandes ciudades, en sus coronas metropolitanas o en ciudades medianas?

Cada vez más la demanda se va desplazando a la periferia de las grandes ciudades por el fuerte encarecimiento de los pisos en las zonas céntricas. Esto se debe también al notorio recalentamiento de los arrendamientos, que expulsa a los nuevos hogares de las zonas prime hacia barrios en nueva expansión, o localidades colindantes a las grandes urbes como Madrid, Sevilla, Valencia o Barcelona.

Pérez opina que "lo ideal es diversificar compras en la ciudad con compras en zonas turísticas". Gonzalo Bernardos constata que "en vez de pagar alquileres elevados en la ciudad, la mayoría prefiere, directamente, pagar una hipoteca en la periferia". Además, todavía tienen motivos para hacerlo: "Aún se encuentran chollos en Zaragoza, Alicante, Granada, Vitoria, Lleida, Tarragona... y en casi todas las ciudades entre 150.000 y 250.000 habitantes". El caso de Zaragoza es llamativo: la vivienda sigue costando menos de la mitad que en 2007.

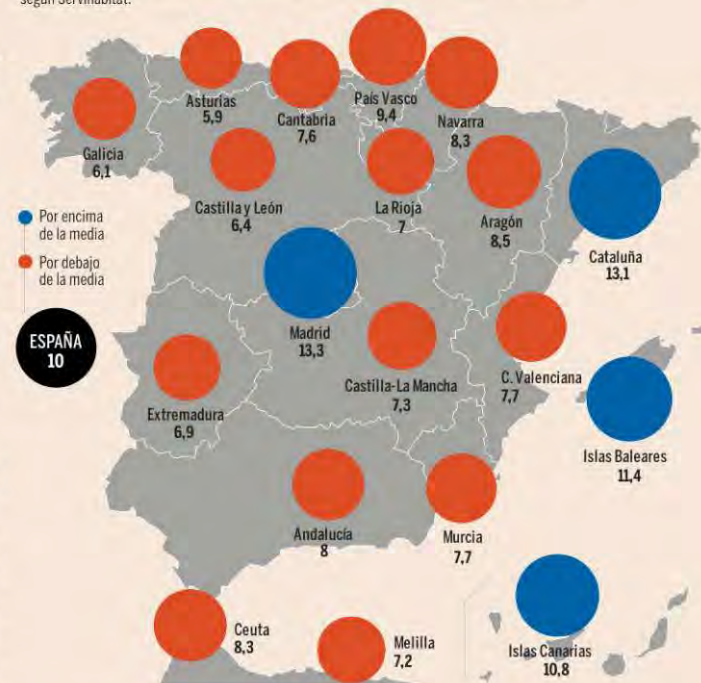
"Donde se está viendo más crecimiento es en esas ciudades y poblaciones que están en las afueras de Madrid y que están bien conectadas con el centro", especifica Ferran Font. "El centro es una opción de inversión más segura, porque la vivienda siempre va a estar alquilada, pero las afueras son más rentables y aún tienen un mayor margen de crecimiento", agrega.

• En Madrid y Barcelona,

RADIOGRAFÍA DE LA INVERSIÓN RESIDENCIAL

> La rentabilidad de la vivienda

Porcentaje de rendimiento bruto anual (alquiler más revalorización a 12 meses) en cada autonomía, según Servihabitabit.



> Evolución del precio de la vivienda

Variación interanual, en porcentaje.



Fuente: Servihabitabit, IPE, INE, Banco de España y Fotocasa

¿cuáles son las zonas con mayores perspectivas de ser más rentables en los próximos meses?

"Si nos decidimos por el centro tiene que ser porque el piso es de mucha calidad", observa Smerdou. "Casi mejor comprar dos viviendas de 150.000 euros en la periferia", aconseja el CEO de Foro Consultores. "Allí la rentabilidad

total sería mayor". Dentro de la M-30, recomienda fijarse en zonas como Arganzuela –"bastante atractiva, ya que los alquileres han subido mucho"–, Adelfas, Moratalaz o Vicalvaro. "Si tuviera un presupuesto de 300.000 euros no iría a barrios donde el parque de viviendas es muy antiguo, como Usera o Villaverde, aunque no estén muy alejados del

centro", asegura Smerdou. "Hay tanta vivienda de calidad media-baja, sin ascensor y con menos servicios en el entorno, que yo iría a zonas con demanda más segura", opina.

En Barcelona, Gonzalo Bernardos recomienda invertir en el distrito Nou Barris, con precios del metro cuadrado entorno a los 2.500 euros. "Y hay escasos inversores". En Madrid,

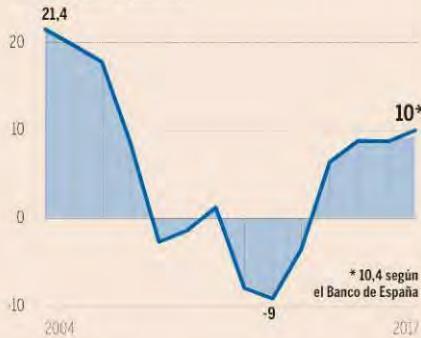
> El precio en 2018

Variación anual, en porcentaje, del precio de la vivienda en propiedad en 2018. Previsión del IPE.

Madrid	10,8
Castilla y León	8
Canarias	7,7
Andalucía	7,1
Galicia	6,1
ESPAÑA	6,1
Murcia	5,7
C. Valenciana	5,5
Asturias	5,4
Cataluña	4,9
Navarra	4,4
Cantabria	4,2
Baleares	3,5
Extremadura	3,3
Aragón	2,9
Castilla-La Mancha	2,3
La Rioja	0,9
País Vasco	0,9

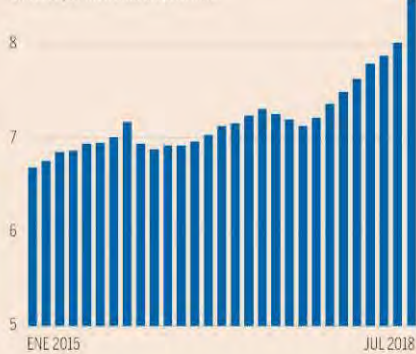
> Rendimiento al alza

Rendimiento por alquiler más plusvalías a 12 meses de la vivienda media de España. En porcentaje.



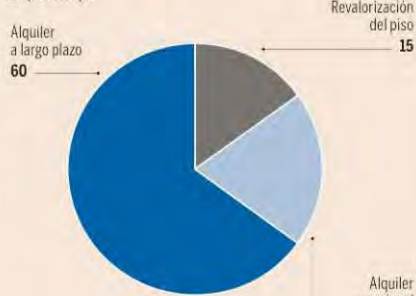
> El precio del alquiler sube

En euros por metro cuadrado al mes.



> ¿Qué hacen los inversores con las viviendas que compran?

En porcentaje.



En Barcelona y Madrid se pueden obtener rendimientos superiores al 20% anual por el alquiler

Las viviendas de hasta 70 metros cuadrados siguen siendo las que desarrollan mejor rentabilidad bruta, con un 6,78% en Barcelona y un 7,56% en Madrid. "Sorprende la alta rentabilidad de las viviendas grandes (de más de 250 metros cuadrados) de la Ciudad Condal, muy superior a la media de dicho segmento", apunta Olmos.

Una opción a tener en cuenta es comprar una casa deteriorada, ya que se podrá conseguir un mayor descuento y, tras reformarla, un mayor rendimiento por alquiler. "En la misma zona podemos encontrar pisos a reformar con mayor rentabilidad que los que ya están reformados", aconseja Smerdou. "Hay veces que el estado de los pisos asusta, por eso hay que asesorarse, pero si encuentras una vivienda pequeña a reformar, será lo más rentable". Eso sí, "hay que recordar siempre que las viviendas más grandes tienen menos rotación, ya que suelen habitarlas familias ya establecidas, de manera que el ingreso por alquiler es más seguro", matiza. Las que más rentan son las zonas lejanas del centro, hoy por hoy. "En Móstoles se podría obtener una rentabilidad del 55%, por ejemplo, mucho mayor que en el Barrio de Salamanca, aunque en el Barrio de Salamanca el piso lo tendrás ocupado seguro", asegura Bernardos. "Cada vez hay más gente que se aleja del centro y se va a la periferia de alquiler porque no puede pagarlo", añade.

José Antonio Pérez es más pragmático: "Hay que invertir en pisos lo más pequeños posible, porque maximizan la rentabilidad si están bien distribuidos, copiando los aprovechamientos del diseño interior de barcos y aviones".

• ¿Hipoteca fija o variable?

"Es mejor fija, porque aunque pagarías más durante los primeros años, en los próximos, a partir de 2021, en los que el euríbor subirá por encima del 2%, la cuota será menor que si escoges una hipoteca variable", ataja Gonzalo Bernardos. "Para el inversor, lo mejor es pagar todo lo posible al contado", opina Carlos Smerdou

Editorial / Página 2

LAS CIFRAS DE LA RECUPERACIÓN

+4,3%
precio

El valor medio de tasación de las viviendas libres subió un 4,3% interanual en julio, según Tinsa.

10,4%
rentabilidad

El rendimiento medio de comprar del piso medio (alquiler más plusvalías), según el Banco de España.

262.231
transacciones

Las viviendas vendidas entre enero y junio de 2018 en España. A final de año, se prevén más de 500.000.

-3,4%
visados

Los visados para la reforma viviendas en España sumaron 10.680 de enero a mayo, un 3,4% menos.

+1,3%
alquiler

El crecimiento interanual que ha experimentado el precio de la vivienda de alquiler en junio de 2018.

+7,3%
hipotecas

La concesión de hipotecas subió un 7,3% en mayo hasta las 31.166. Es la cifra más alta desde 2011.

2,6%
tipo fijo

El tipo medio, en julio, de las hipotecas fijas. Es el mínimo histórico y un 9,2% menos que hace un año.

se decanta por Vallecas y Carabanchel, así como la zona sur de la ciudad que sigue a Atocha.

El barrio de San Diego, en el distrito Puente de Vallecas, es el que ofrece una mayor rentabilidad bruta anual por alquiler, según un estudio de UrbanData Analytics (uDA). La vivienda rentará allí un 10,6% a final de 2018, y eso sin contar el alza es-

perado del precio de compra. Le seguirán San Andrés de Villaverde (10,4%) y Amposta, en San Blas (10,3%). En Barcelona, los tres próximos trimestres, destacará el comportamiento positivo del mercado del alquiler de los barrios de Vallbona, Ciutat Meridiana, Torre Baró, San Diego, el Besòs i el Maresme, San Andrés. "Tendrán inmejorables

rentabilidades brutas en alquiler, todas ellas por encima del 10% anual; de todas ellas destacan los tres barrios del Distrito Nou Barris de Barcelona (Vallbona, Ciutat Meridiana, Torre Baró) por su mayor dinamismo en el mercado del arrendamiento", afirma Carlos Olmos, director de uDA.

Hay que recordar que el precio de los alquileres está cre-

ciendo con fuerza (superando el 10%, excepto en la zona centro) tanto en Madrid como en Barcelona.

• ¿Qué tipología es la mejor si se quiere comprar para alquiler? ¿Mejor pisos pequeños y bien localizados o más grandes en zonas de expansión familiar? ¿Y las casas a reformar?