

# MÁS INVERSORES QUE NUNCA

Hasta el 28,7% de quienes compran una vivienda de segunda mano lo hace con la intención de rentabilizarla en alquiler

**JORGE SALIDO COBO MADRID**  
El precio de los pisos y las rentas de los alquileres describen una escalada sólida. Una combinación perfecta para que la rentabilidad de la vivienda crezca y el mercado residencial atraiga a los inversores. Hasta un 28,7% de las nuevas compras de casas de segunda mano cerradas en el primer semestre de 2017 se hicieron con una finalidad inversora, según el XXV Informe sobre el mercado de la vivienda elaborado por el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF).

El nivel de compradores inversores es el más alto registrado nunca por Tecnocasa y casi se ha duplicado desde 2013 (16,3%). «Los inversores siguen encontrando buenas oportunidades, así como una alta rentabilidad al poner la vivienda en alquiler», se recalca en el estudio.

Tecnocasa aprovecha su informe para hacer, de nuevo, una detallada radiografía del perfil inversor. El primer dato reseñable pasa por que esta boyante demanda responde a

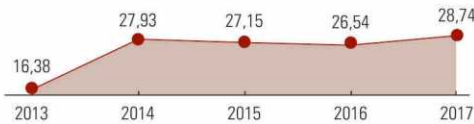
personas con edades más avanzadas que el comprador de primera vivienda. En concreto, más de la mitad tiene más de 45 años. En cuanto a su situación laboral, el 37,38% es autónomo, el 36,18% tiene un contrato indefinido y el 14,66% es pensionista. Tanto los autónomos como los pensionistas compran más como inversión que para residencia habitual (11,96% y 10,28%, respectivamente). Sobre la nacionalidad del inversor en vivienda, los españoles ganan por goleada a los extranjeros (85,9 por 14,1%).

El gran aumento de los inversores, hasta un nivel récord, no chirría a la vista del jugoso rendimiento que dan los pisos en comparación con los productos financieros, toda vez que el precio del dinero está anclado en el 0% y sin visos de subir. Hasta un 9,5% rinde una vivienda de media en España, según el Banco de España –un porcentaje que alcanza los dos dígitos sólo en el alquiler turístico de algunas zonas de las grandes ciudades–. De ese 9,5%

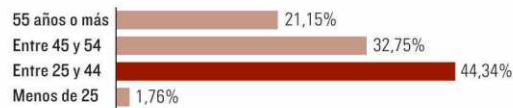
## PERFIL DEL PEQUEÑO INVERSOR EN VIVIENDA

### ● COMPRAS HECHAS COMO INVERSIÓN

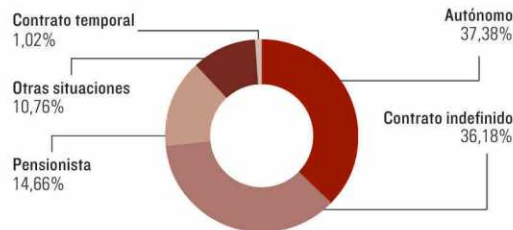
% sobre el total de las operaciones en el primer semestre de cada año.



### ● EDAD



### ● SITUACIÓN LABORAL



### ● FORMA DE PAGO



### ● NACIONALIDAD



FUENTE: Grupo Tecnocasa.

Carlos Moreno / EL MUNDO

bruto, un 4,3% responde al arrendamiento y el resto a la plusvalía por la subida de los precios de venta.

Y es que el valor de los pisos de segunda mano creció un 8,24% en

la primera mitad del año en tasa interanual, según el estudio de Tecnocasa que trabaja con precios reales de compraventas finalizadas por la compañía. Además, el mercado ha

entrado en una espiral positiva que ha hecho que las viviendas usadas acumulen seis semestres consecutivos revalorizándose. Sobre todo, en grandes ciudades como Barcelona y Madrid, donde los inmuebles usados se anotan los valores más altos del país: 2.754 y 1.970 euros por metro cuadrado, respectivamente.

La gran presencia de inversores en el mercado es positiva, según Tecnocasa. «Si fuese verdad (como apuntan algunas voces) que se está iniciando una nueva burbuja, ésta sería muy distinta de la anterior (y mucho menos dañina) pues no está basada en el crédito, sino en el ahorro», apunta esta firma. En este sentido, la inmobiliaria recalca que un 33,1% de las compras de primera vivienda se paga a tocateja, porcentaje que se dispara al 78,4% en el caso de los inversores.

Viendo la evolución de los precios, según Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, «se consolida una fase en la que el comportamiento del precio de la vivienda será positivo, una fase que está mucho más avanzada en las grandes capitales y sus áreas metropolitanas». «Estamos a niveles de precios de 2011, por lo que el mercado presenta muy buenas oportunidades», destaca Cubero, quien aconseja que «es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar la que está a precio real de mercado».

Además, el mercado de pisos usados parece tener margen de recorrido al alza, ya que los precios actuales aún están un 48,1% por debajo de los máximos de 2007, cuando la cotización del metro cuadrado llegó a superar los 3.500 euros.