

# ¿QUÉ HARÍA SI LE TOCA LA LOTERÍA?

LA VIVIENDA SE HA CONVERTIDO EN UNA DE LAS INVERSIONES DEL MOMENTO CON UNA RENTABILIDAD BRUTA DEL 10,9% (6,7% POR REVALORIZACIÓN Y 4,2% EN ALQUILER)



Adoración de los reyes. Obra realizada por Bartolomé Esteban Murillo hacia 1650. Museo Nacional del Prado. Madrid.

**TRIBUNA**  
INVIERTA EN VIVIENDA EMPLEANDO EL SENTIDO COMÚN, POR GONZALO BERNARDOS P. 2

**GRÁFICO**  
RENTABILIDAD, PRECIO Y TIPOLOGÍA DE LOS MEJORES PISOS EN CADA CIUDAD P. 3

**CRÉDITO**  
LOS PRÉSTAMOS PUENTE COMIENZAN A LLEGAR A LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL P. 4

**OPINIÓN**  
2017, EL BUEN AÑO INMOBILIARIO QUE TODOS ESTÁBAMOS ESPERANDO P. 6

LUIS PAREJO

# S

# S

# V

# V

# I

# V

# E

# N

# D

# A

# LOS MEJORES PISOS PARA INVERTIR LA LOTERÍA

Las viviendas de 55 metros se alzan como las más idóneas para comprar y alquilar en la mayoría de ciudades. La rentabilidad bruta de una casa en arrendamiento oscila entre el 4,1% en San Sebastián y el 7,7% en Lérida

**JORGE SALIDO COBO** MADRID

Hoy, 22 de diciembre, se da oficialmente el pistoletazo de salida a las fiestas navideñas con el Sorteo Extraordinario de la Lotería de Navidad. Al mediodía, en España habrá miles de nuevos millonarios y la imagen de empleados de banca trajeados a la caza de agraciados volverá a verse en los lugares donde hayan caído los primeros premios. Sobre todo, buscarán los décimos del Gordo, premiados con 400.000 euros -320.000 euros libres de impuestos-.

El dilema que se planteará entonces para los afortunados será a qué destinar el dinero. De nuevo, se escuchará la manida cantinela: «A tapar agujeros». Pero hay muchos que no tendrán deudas que pagar y deberán estudiar muy bien qué hacer con el ingente premio económico. Teniendo en cuenta que la banca ofrece poco más del 0% por los depósitos a plazo fijo (sin riesgo), la vivienda se postula como la inversión del momento. Un activo hacia el que cada día miran más inversores particulares.

Según los datos del Banco de España (BE), al cierre del tercer trimestre la rentabilidad media anual de la vivienda se situaba en el 10,9% y subiendo -un rendimiento sólo superado por productos de inversión de alto riesgo, como la Bolsa (18,2%)-. El alto rédito de la vivienda es el resultado de la suma del rendimiento bruto por el alquiler (4,2%) y por la revalorización (6,7%) en sí del inmueble.

Pensando en todos los agraciados con decenas o cientos de miles de euros -según el premio-, SU VIVIENDA identifica los pisos más adecuados para comprar como inversión y destinarlos al alquiler en las grandes ciudades, gracias a un estudio elaborado *ad hoc* por urban Data Analytics (uDA), compañía especializada en el análisis de datos del mercado inmobiliario.

Los datos de uDA ratifican, en primer lugar, una de las máximas de la inversión en vivienda: los pisos de pequeño tamaño son los más interesantes. De hecho, la tipología más atrac-



tiva en la mayoría de capitales de provincia tiene en torno a 55 metros cuadrados. Pero también hay excepciones, como Lérida, donde el producto tipo tiene unos 160 metros. Además, refleja la mayor rentabilidad del alquiler en España: hasta un 7,7% bruto anual. [Ver gráfico página 3]

Tras Lérida, se sitúan Huelva y Las Palmas, con réditos del 6,9% en inmuebles, esta vez, más pequeños (55 metros). En el lado opuesto, la menor retribución del alquiler la ostenta San Sebastián (4,1%). El motivo parece claro: el alto precio de compraventa (3.850 euros por metro). A mayor

coste de adquisición, menor rentabilidad. Algo parecido pasa en Barcelona (5,2%), la otra urbe donde el metro cotiza a más de 3.000 euros (3.860). Tanto en San Sebastián como en la Ciudad Condal, el mejor piso de inversión tiene unos 55 metros.

Por otro lado, cabe remarcar que el dinero de los primeros premios de la Lotería de Navidad pone a tiro la mayoría de las mejores viviendas para invertir en cada ciudad -el Gordo abre la puerta de todas-. Los precios medios absolutos de estos pisos oscilan entre 51.150 euros en Huelva y los 212.300 euros en Barcelona.

**Edificios de viviendas, con un piso a la venta, en la céntrica calle madrileña de Ortega y Gasset.**

ANTONIO M. XOUBANOVA

«Desde uDA, ofrecemos la rentabilidad bruta media del municipio y la tipología idónea, que no la más rentable, para invertir con riesgo moderado y destino el alquiler», explica Enrique Toribio, director de Desarrollo de Negocio de uDA. Este experto aconseja, igualmente, estudiar otras dos variables «que afectan a la óptima inversión y que afinan los resultados» más allá de la foto actual del mercado: el histórico de precios y las predicciones o valores sociodemográficos de cada zona.

Toribio especifica, a modo de aviso, que «el resultado de la compra debe ser diferente según el destino de la in-

Hoy la vivienda es una magnífica inversión. Los motivos son, sobre todo, dos: en la mayoría de localidades el ciclo inmobiliario está en su etapa inicial y la rentabilidad proporcionada por el alquiler supera a la de la renta fija.

El primer aspecto permitirá a algunos inversores obtener en los próximos cinco años una gran plusvalía y a otros una modesta. Los que acierten con la localización y las características del activo conseguirán una revalorización de más del 50% (equivalente a una media del 8,5% anual). La mayoría de los que fallen, con uno o ambos de los anteriores atributos, probablemente obtengan una inferior al 25%. Sólo unos pocos elegidos lograrán una minusvalía. Serán aquellos que próximamente adquieran inmuebles por un valor superior al de merca-

## INVIERTA CON CABEZA

**GONZALO BERNARDOS**

do en las zonas de alto *standing* de Palma de Mallorca, Barcelona y Madrid.

La alta demanda de alquiler hace fácil arrendar casi cualquier casa en municipios de más de 10.000 habitantes. En la mayoría de ubicaciones, la rentabilidad anual bruta supera el 4,75%, un porcentaje mucho mayor que

el de los depósitos a plazo fijo de hasta 2 años (0,014% de media) o bonos a 10 años (1,48%).

De forma relativamente paradójica, al decidir dónde invertir, muchos utilizan el instinto y se olvidan de la lógica. El primero lleva a priorizar la seguridad, la segunda conduciría a elegir los activos con mayor rentabilidad y los que verdaderamente posean una expectativa de revalorización más elevada.

La elección de la primera característica conduce a comprar un piso en el centro comercial de la ciudad o cerca de él, en primera línea de mar o en el barrio donde viven. Su residencia en él les lleva a perder la objetividad y hace que sobrevaloren la revalorización futura.

De forma increíble, el instinto también hace comprar donde más ha subido el precio. La frase, típica de la inversión en activos financie-

ros, «rentabilidades pasadas no garantizan las futuras» no la acaban de comprender.

No obstante, aún hay algunos que lo hacen peor. Son aquellos que son muy adinerados y sólo adquieren viviendas en lugares donde les gustaría vivir. Si ganan dinero con ellas es porque las han adquirido durante una crisis o debido a que la diosa Fortuna les tiene cariño.

En definitiva, a la hora de invertir, deje los sentimientos de lado y aplique la lógica. Busque activos bien ubicados, en localidades medianas y en la periferia de las grandes ciudades, que se hayan encarecido poco en los dos últimos años y proporcionen una rentabilidad mínima en alquiler del 5,5%.

Gonzalo Bernardos es economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.

versión». «No es lo mismo», aclara, «adquirir una casa para obtener beneficios por alquiler, que confiar la rentabilidad a una venta posterior».

En la línea del estudio de uDA, José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, define, en líneas generales, cuál es la vivienda tipo para invertir: pisos pequeños de segunda mano de dos habitaciones en las grandes ciudades y no muy bien localizados, pero en un área con buenas comunicaciones. Y ve en la figura de los agraciados con la Lotería de Navidad un perfil con mucho potencial. «Lo ideal es que los inversores particulares no financien nada o un porcentaje muy pequeño», asegura.

García Montalvo pronostica que la coyuntura favorable a la inversión en vivienda para alquilar durará «mucho tiempo». Lo atribuye a un notable incremento del arrendamiento en España, cuya proporción en el parque residencial nacional va camino, en su opinión, del 25%. «Hay un cambio cultural, sobre todo, entre los jóvenes», destaca. Y añade: «El alquiler será una forma fundamental de acceso a una casa en los próximos años, lo que unido a la falta de oferta mantendrá las rentas altas».

#### RIESGOS

No obstante, la opción de la vivienda también conlleva riesgos, según García Montalvo, que cita tres principales. El primero, pagar un precio por el inmueble superior al del mercado «algo que no es lo habitual»; el segundo, ignorar que las rentabilidades que se barajan son brutas «las viviendas están sujetas al pago de impuestos y requieren un mantenimiento y gastos»; y el tercero, y quizá más importante, obviar que la gestión del arrendamiento requiere de mucho tiempo «lo ideal sería que hubiera más grandes gestoras de alquileres y que el inversor particular les confiará toda la gestión».

En este sentido, Inveriplus es actualmente una de las grandes gestoras de viviendas en alquiler. Administra más de 7.000 casas de diversos grupos de inversión, pequeñas *family offices* e inversores particulares (a los que paga hasta 36 meses de rentas por adelantado). «La estrategia es posicionarse fuera de las zonas *prime*, en áreas con un gran recorrido en rentabilidad, y gestionar pisos de gran calidad a precios competitivos», señala Carlos Gorostizaga, director de Negocio y Operaciones de Inveriplus. «Apostamos», especifica, «por

## «UNA APUESTA SEGURA»

La compra de una vivienda, además de ser rentable a través del alquiler y por la apreciación que experimenta en los últimos años, es actualmente una inversión sin riesgos para el 29,8% de los españoles. Así lo refleja el 'IV Estudio de Comparación On Line hacia el Ahorro Inteligente' de 'Rastreator.com'. Esto es, uno de cada tres españoles dice haber comprado una casa o aspira a hacerlo porque considera esta adquisición «una inversión segura». Esta tendencia se refleja, igualmente, en el informe de mercado del Grupo Tecnocasa del primer semestre de 2017. Hasta el 28,7% de las compras intermediadas por esta inmobiliaria –el nivel máximo registrado en su serie histórica– están protagonizadas por inversores particulares que suelen pagar en su mayoría al contado y cuyas expectativas pasan por exprimir económicamente el inmueble a través del arrendamiento, al tiempo que se revaloriza en el medio y largo plazo. En la ciudad de Madrid, la compra de un piso por inversión copa hasta el 39% del total de las transacciones.

### LOS PISOS MÁS INTERESANTES PARA INVERTIR EN LAS PRINCIPALES CIUDADES

	Rentabilidad en alquiler (en %)	Superficie aprox. (en m2)	Precio medio absoluto (en €)
Lérida	7,7	160	144.000
Huelva	6,9	55	51.150
Las Palmas	6,9	55	83.050
Tenerife	6,8	85	102.850
Málaga	6,6	85	132.600
Valencia	6,6	55	73.700
Murcia	6,5	55	57.200
Alicante	6,4	55	67.100
Tarragona	6,4	55	71.500
Castellón	6,3	120	111.600
Ceuta	6,2	55	101.750
Gerona	6,2	120	181.200
Madrid	6,1	55	156.750
Zaragoza	6,1	85	115.600
Almería	6,0	120	128.400
Córdoba	6,0	85	105.400
Guadalajara	6,0	85	96.900
Toledo	6,0	85	97.750
Ávila	5,9	55	50.050
Oviedo	5,9	85	109.650
Segovia	5,9	160	203.200
Sevilla	5,9	55	92.400
Cuenca	5,8	55	52.250
Vitoria	5,8	85	148.750
Albacete	5,7	85	92.650
Huesca	5,7	120	138.000
Jaén	5,7	85	91.800
León	5,7	55	63.800
Logroño	5,7	85	100.300
Palencia	5,7	85	102.000
Badajoz	5,6	85	88.400
Melilla	5,6	55	86.350
Teruel	5,6	160	163.200
Valladolid	5,6	85	109.650
Palma	5,4	55	130.350
Burgos	5,3	55	74.800
C.Real	5,3	55	57.200
Barcelona	5,2	55	212.300
Cáceres	5,2	55	57.750
Cádiz	5,2	55	97.900
Granada	5,1	55	85.250
Salamanca	5,1	55	83.600
Bilbao	5,0	55	141.350
Lugo	4,9	55	59.400
Pamplona	4,8	85	154.700
Pontevedra	4,8	55	71.500
Zamora	4,8	85	93.500
Santander	4,7	55	98.450
Soria	4,6	55	76.450
La Coruña	4,4	55	94.050
Orense	4,3	55	74.250
S.Sebastián	4,1	55	211.750

FUENTE: urban Data Analytics (uDA).

Noemí Sánchez / EL MUNDO

casas sin amueblar, ya que aseguran periodos más largos de ocupación».

Desde Inveriplus, ratifican que la vivienda más interesante como inversión debe tener un mínimo de dos habitaciones y una superficie a partir de 50 metros cuadrados. Gorostizaga avisa de una de las máximas en todo negocio, también en la inversión en

vivienda: «La rentabilidad es directamente proporcional al riesgo, por lo que no siempre grandes rentabilidades implican grandes oportunidades».

Gorostizaga aconseja a quien esté estudiando invertir en vivienda tener muy claras las respuestas a las siguientes preguntas: ¿cuánto puede invertir?, ¿tiene sentido pedir una hi-

poteca si no puede pagar al contado?, ¿qué rentabilidad aspira a obtener y durante cuánto tiempo?, ¿qué necesidades de liquidez tiene?, ¿cuál es el objetivo final de la operación (venta con plusvalía o alquiler, o ambas), ¿qué costes conllevan todas las operaciones? y ¿cuál es la fiscalidad de todos los posibles movimientos?

# Sueña en Navidad





Consigue el  
**Calendario 2018**  
con tus compras

Castelló, 66 (Semisquina Ortega y Casset). Tel. 917 817 777 / P. Marqués de Salamanca.  
Doctor Esquerdo, 18 (Esquina Hermosilla). Tel. 912 811 646 / P. C/ Hermosilla, 108 B.

www.laoca.es

