

ECONOMÍA / POLÍTICA

Los inversores ya compran uno de cada tres pisos vendidos en las grandes ciudades

LA VIVIENDA OFRECE UNA RENTABILIDAD DEL 10,9% / Barcelona, Madrid, Valencia, Zaragoza y Málaga viven un mini boom de compras de casas para ponerlas luego en alquiler, por la elevada revalorización del ladrillo y porque el arriendo se encarece con fuerza.

Juanma Lamet, Madrid

La recuperación del mercado de la vivienda ha despertado de nuevo el apetito inversor por el ladrillo, gracias a la elevada rentabilidad que ofrece y a unas expectativas de revalorización cada vez más abultadas y consolidadas. Tanto es así que los inversores compran ya una de cada tres pisos que se venden en las grandes ciudades, según los datos de Tecnocasa a los que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

Barcelona lidera el ímpetu inversor, ya que el 40% de las viviendas que se venden se destina a la rentabilidad. Esto significa que el 60% de los sólo compradores adquiere una vivienda para vivir en ella. A la ciudad condal le sigue Valencia, donde el porcentaje de pisos que se venden para ponerlos en el mercado del alquiler en busca de una ganancia asciende al 37%. Madrid es la otra gran urbe en la que los inversionistas particulares –fundamentalmente, aunque no sólo– se comen un tercio de la tarta inmobiliaria, en concreto el 32%.

La media de España es el 26%. Cerca de esas cifras se mueven Zaragoza (28%), Málaga (25%) y Sevilla (22%), las otras tres grandes plazas inmobiliarias de España.

¿Por qué hay un mini boom de inversión en el ladrillo? La respuesta es sencilla: porque la vivienda ofrece actualmente una rentabilidad media por alquiler del 4,7%, tasa que se eleva hasta el 10,9% si se le suma la plusvalía por el encare-

El 40% de las viviendas que se venden en Barcelona se destina a obtener una rentabilidad

Los inversores ya copan el 37% de las compras en Valencia, el 32% en Madrid y el 28% en Zaragoza

cimiento del inmueble, según los datos oficiales del Banco de España. Este enorme atractivo es muy superior al que ofrecen la deuda pública (un 0,987%, ayer), los depósitos (0,2%, en julio) o la Bolsa (-15%, en agosto).

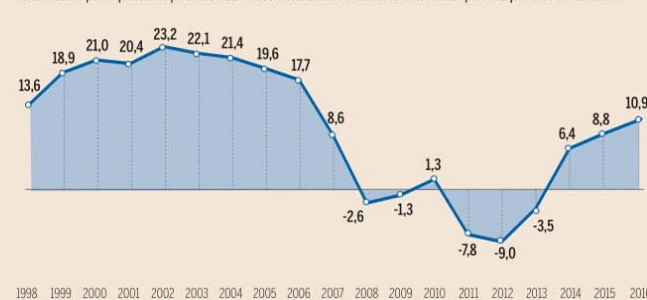
Ello ha generado un mini boom de inversionistas que han encontrado en el mercado residencial un refugio sin mucho riesgo y con resultados palpables. “De hecho entre los nuevos inversores se encuentran muchos jubilados que utilizan las rentas de esta inversión para complementar sus pensiones”, asegura José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

Además, el precio de los arrendamientos está creciendo de forma notable en las grandes ciudades. En el pasado mes de agosto alquilar un piso en Barcelona fue un 14,8% más caro que 12 meses antes. En Madrid, un 7,5% –ver información adjunta–. “Sin embargo, la subida del precio del alquiler no podrá se-

RENTABILIDAD AL ALZA

> Lo que renta la vivienda

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



> Rendimiento bruto por alquiler

En % anual.



Fuente: Tecnocasa y Banco de España

guir una senda muy rápida”, alerta García Montalvo, porque “aunque los alquileres han caído significativamente desde 2008, la renta [de los arrendatarios] también ha caído”.

Las zonas con más demanda de arriendos y con más resistencia a la crisis inmobilia-

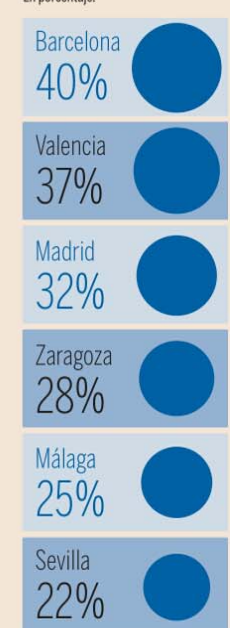
ria son las más atractivas para los inversores. De hecho, como apunta Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de Pisos.com, “las mayores subidas de precios se están produciendo en áreas que adolecen de falta de producto de calidad. Esta oferta

es buscada por una demanda que quiere comprar vivienda rentable con un alto potencial de revalorización”.

Los distritos que despiertan un mayor interés para alquilar una vivienda en Madrid son, según un estudio de Fotocasa para este diario, el Centro, Ca-

> Compras realizadas por inversores

En porcentaje.



Infografía Expansión

BBVA: La inversión en vivienda se acelerará en 2017

C.R. Madrid

La inversión en construcción, especialmente en vivienda residencial, se convertirá en uno de los principales motores de la recuperación el próximo año. BBVA Research, el servicio de estudios de la entidad financiera, prevé que la inversión inmobiliaria experimentará un crecimiento del 2,8% anual en 2016 y que se acelerará al 3,3% en 2017. Según la entidad, el auge del sector inmobiliario proseguirá en los próximos dos años.

No obstante, el “Observatorio Económico España” que presentó ayer el servicio de estudios advierte de que la incertidumbre interna y los nuevos “frentes de escepticismo” –como el derivado del Brexit– “también pueden afectar al sector inmobiliario en el próximo bienio”. Sin embargo, BBVA prevé que las ventas de vivienda seguirán creciendo a medio plazo, apoyadas en las “favorables condiciones de financiación”. “El aumento gradual de la de-

manda en un entorno de oferta decreciente favorecerá a la actividad constructora y al surgimiento de nuevos proyectos residenciales”, augura el banco.

El economista jefe del Grupo BBVA y director de BBVA Research, Jorge Sicilia, explicó que la recuperación del mercado de vivienda se encuentra en periodos aún “muy incipientes”, por lo que considera que hay que estar “en alerta” sobre el efecto de las políticas de tipos bajos en

caso de que perdure mucho tiempo. En este sentido, señaló que aunque estas políticas están empujando a decisiones de ahorro e inversión, podrían acabar teniendo algún “impacto negativo”. A pesar de estos riesgos, el servicio de estudios del BBVA calcula que la inversión residencial registrará un alza del 2,8% anual este año y del 3,3% en 2017. La inversión en construcción –que también incluye también la obra pública o los inmuebles no residencia-

les– crecerá un 2,3% este año y un 3% el próximo.

Al igual que el informe que publicó el miércoles Analistas Financieros Internacionales sobre la evolución del PIB, BBVA prevé que la economía crecerá este año un 3,2% y que se ralentizará al 2,3% en 2017 por culpa de una desaceleración del consumo privado y de las exportaciones. Según el informe, la incertidumbre política derivada de la falta de Gobierno podría restar hasta siete décimas al

crecimiento económico de este año y el próximo, aunque este efecto negativo sobre el PIB es una décima inferior al que había calculado en mayo.

El mercado laboral también notará el impacto de la ralentización de la economía. Este año está previsto que se creen medio millón de puestos de trabajo a tiempo completo pero el año próximo esta cifra bajará a 300.000. La tasa de paro se reducirá al 18,2% a finales del año que viene.

El alquiler se encarece un 15% en Barcelona y un 7,5% en Madrid

El precio del alquiler también ha cambiado el paso, y ya sube de forma notable. En el primer trimestre de 2016 el precio medio de los arrendamientos aumentó un 4% en términos interanuales, la segunda subida más acusada del histórico del índice inmobiliario Fotocasa, que se remonta a 2006 y es el que usa el Banco de España, a falta de estadísticas oficiales más fiables. Además, el precio del arriendo se incrementó en todas las comunidades autónomas, cosa que no había ocurrido en los últimos diez años. La tendencia es alcista: en el mes de agosto el arrendamiento se encareció un 14,8% en Barcelona y un 7,5% en Madrid, dos cifras muy abultadas para un mercado antaño poco pujante. El giro de timón del alquiler se produjo en 2015, con un alza del 3,6%. "Se ha producido un cambio de mentalidad a favor del alquiler", apuntan desde Fotocasa. "Además, las altas rentabilidades que ofrece este mercado han atraído a muchos inversores", agregan.

En Barcelona, el rendimiento bruto de comprar una casa para ponerla en alquiler (sin contar plusvalías) es del 5,3%, justo en la media nacional. Los distritos que despiertan un mayor interés en la ciudad condal son L'Eixample, Sant Martí, Ciutat Vella y Gràcia, que rentan el 4,7%.

Entonces, ¿es un buen momento para invertir? "Los precios de la vivienda están subiendo significativamente aunque, por el momento, las rentas del alquiler lo hacen acompasadamente lo que permite mantener la rentabilidad", acota García Montalvo. Pero este tren pasará más pronto que tarde. Eso sí, "si los precios de la vivienda siguen subiendo, cada vez será más atractivo realizar ganancias de capital lo que puede reducir el parque de vivienda en alquiler y aumentar más su rentabilidad", apostilla García Montalvo.

LA RECUPERACIÓN INMOBILIARIA SE CONSOLIDA

Evolución del precio de la vivienda. Variación interanual, en porcentaje.



2007
• Pedro Solbes, vicepresidente económico: 'No hay motivos para temer un pinchazo brusco de la llamada burbuja inmobiliaria'.
• Agosto: estalla en EEUU la crisis de las hipotecas basura.



2010
• José Luis Rodríguez Zapatero, presidente del Gobierno: 'La vivienda ha tocado fondo y no bajará más'.
• Octubre de 2010: Se suprime el Ministerio de Vivienda, que se integra de nuevo en el de Fomento.



2012
• Fernando Jiménez Latorre, secretario de Estado de Economía: 'El precio de la vivienda podría haber 'tocado suelo'.
• Julio: el Gobierno anuncia que se eliminará la deducción fiscal y que el IVA inmobiliario subirá del 4% al 10%.

2015
• La venta de viviendas sube un 2,2% según el INE y los precios, un 4%

2016
• El precio de la vivienda y las compraventas suben al mayor ritmo desde antes del estallido de la crisis.



Fuente: INE

Infografía Expansión

El precio de la vivienda nueva sube un 8,4% en el segundo trimestre

RECUPERACIÓN/ Los pisos se encarecieron un 3,9%, una tasa bastante inferior a la del primer trimestre, por la ralentización de la vivienda usada (+3,2%). La oferta nueva, en cambio se revaloriza con fuerza.

Juanma Lamet, Madrid

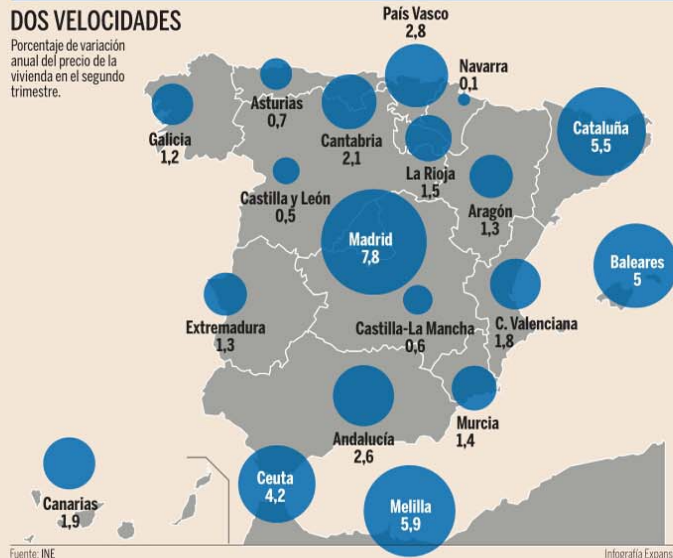
El precio de la vivienda libre subió un 3,9% en el segundo trimestre del año, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Con este encarecimiento, el precio de los pisos encadena ya nueve trimestres al alza, lo cual demuestra la consolidación de la recuperación inmobiliaria.

Este 3,9% supone una ralentización de 2,4 puntos porcentuales con respecto al incremento registrado en el primer trimestre (+6,3%). Esto se debe al menor empuje de la vivienda usada, que se encareció un 3,2% en abril, mayo y junio, la mitad que en enero, febrero y marzo. Por su parte, el precio de los inmuebles residenciales nuevos se disparó un 8,4%, muy por encima del porcentaje registrado en el trimestre anterior (+6,1%).

Todas las comunidades autónomas registran aumentos del precio de la vivienda, aunque 16 de ellas disminuyen su tasa anual en el segundo trimestre de 2016. Sólo País Vasco la mantiene en el 2,8%. El mayor aumento se produjo, una vez más, en Madrid (+7,8%), seguida de Cataluña (+5,5%), Baleares (+5%). Estas tres autonomías tienen un peso crucial en el mercado residencial, ya que sólo ellas,

DOS VELOCIDADES

Porcentaje de variación anual del precio de la vivienda en el segundo trimestre.



Fuente: INE

Infografía Expansión

Melilla (+5,9%) y Ceuta (+4,2%) se encuentran por encima de la media. Tal es la relevancia inmobiliaria de Madrid y Barcelona.

Estos datos ponen de relieve "el mayor dinamismo que está registrando el sector, sobre todo desde la segunda mitad del pasado año", explica Beatriz Toribio, responsable

de estudios de Fotocasa. "La vivienda ha dejado atrás las grandes caídas de precios", pero, ojo, "esto no quiere decir que hayan tocado fondo", añade Toribio.

En los próximos meses "se hará más evidente que el sector inmobiliario se recupera a dos velocidades, ya que mientras que en algunas zonas las

compraventas y los precios repuntan, en otras seguirán su tendencia a la baja durante bastante tiempo", vaticina Toribio.

En tasa intertrimestral (segundo trimestre sobre primer trimestre de 2016), el precio de la vivienda libre aumentó un 1,8%, sumando dos trimestres al alza. La vivienda nueva

Madrid, Cataluña y Baleares son las únicas autonomías que crecen más que la media

se encareció un 3,7% entre el primero y el segundo trimestre de 2016. El precio de la de segunda mano aumentó un 1,5% en tasa trimestral.

"La recuperación de los precios sigue produciéndose de una forma moderada y sostenida y, aunque veamos porcentajes elevados puntuales, hay que tener en cuenta que venimos de una bajada muy fuerte", alerta Manuel Gandarías, director del gabinete de estudios de Pisos.com.

Lo importante es la tendencia al alza, y "observando estos datos en comparación con otros publicados recientemente, como los del Colegio de Registradores, la tasadoras y los portales, parece que todos van en la misma dirección", agrega. Es por ello que llama a "tomarse los porcentajes de incremento con cautela y no alarmarse ante una situación normal de reajuste" que, además, está pendiente de un Gobierno "que genere confianza y mejore la imagen de España en el exterior".