

ECONOMÍA / POLÍTICA

La rentabilidad en vivienda de

INVERTIR EN TIEMPOS DE COVID-19/ Comprar vivienda en España para destinarla al alquiler ofrece una rentabilidad bruta del 6,5% en de la crisis en el precio del alquiler, que cae más de un 10%, se espera que su rendimiento repunte con la vuelta de la demanda.

I. Benedito. Madrid

En tiempos de Covid-19, la vivienda se ha convertido en un refugio, y no sólo para evitar contraer el virus. En plena crisis, cuando la volatilidad de otros activos se acaba convirtiendo en una montaña rusa de riesgo, el inmobiliario se consolida como alternativa atractiva de inversión: rendimientos atractivos a prueba de fluctuaciones.

Comprar vivienda en España para destinarla al alquiler ofrece una rentabilidad bruta del 6,5% en el caso de inmuebles de segunda mano y del 5% en obra nueva, a cierre de 2020, según un informe elaborado por la tasadora Euroval y el Instai, al que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

Mientras el Covid-19 golpea el rendimiento en grandes capitales, hasta ahora destinos favoritos para la inversión, son otras capitales y ciudades de interior donde se concentran las mayores rentabilidades, llegando a superar el 7%. “Es casi imposible encontrar ahora mismo en el mercado productos financieros que den estas rentabilidades”, explica María Matos, directora de estudios de Fotocasa. El auge del teletrabajo, la mayor resistencia a la crisis y la proyección de futuro de la demanda en alquiler explican el atractivo de estas zonas.

Aun así, también el ladrillo ha perdido rentabilidad por la pandemia. Hace un año, el alquiler ofrecía un rendimiento bruto del 5,9% en vivienda nueva y del 6,8% en usada. Descensos que se explican por el impacto de la crisis en el precio de los alquileres.

Mientras el precio de los pisos en venta ha resistido mejor de lo esperado al empuje de la crisis, los alquileres asisten a una avalancha de descuentos en las capitales españolas, especialmente en las más grandes, después de años de escalada de precios. En Barcelona, el desplome de los alquileres alcanzó el 15,4% en el primer trimestre de 2021 respecto al mismo trimestre del año pasado, cuando las primeras señales de la pandemia desataron el caos mundial. La caída es la mayor a nivel nacional, según los datos de Fotocasa. Le siguen Palma de Mallorca, donde los descuentos alcanzan el 11,6%, Málaga y Madrid, con



Madrid: Vicálvaro pasa de ofrecer un rendimiento del 0% a un 5,4% en 2020

Aunque la tónica en Madrid y Barcelona es una bajada general para la rentabilidad, provocada por el pinchazo de los alquileres, hay distritos que se libran del batacazo. Es el caso de **Vicálvaro**, por ejemplo, que lidera la mayor subida de rentabilidad: comprar un piso para destinarlo al alquiler en este distrito del sur tenía una rentabilidad nula en 2015; cinco años después, y con pandemia de por medio, rinde un 5,4% en 2020, según los datos de Fotocasa. Pero las rentabilidades llegan a ser todavía mayores en el caso de **Puente de Vallecas**, que ofrece un rendimiento del 7,3% y **Villaverde**, con un 7% de rentabilidad. En cambio, las menores rentabilidades se encuentran en distritos céntricos. El distrito 'prime' de **Salamanca** ofrece un 3,4%, y **Chamberí** un 3,7%. Les siguen **Retiro**

(3,8%) y **Centro** (3,8%). Se trata de distritos céntricos, muy cotizados por su ubicación, por lo que es lógico que por su bajo riesgo ofrezcan rentabilidades inferiores: comprar vivienda es más caro en estas áreas, por lo que el alquiler no rinde tanto. Sin embargo, cabe preguntarse si la ubicación lo es todo, tanto como para sacrificar rentabilidad. “El lema anglosajón 'location, location, location' está más en duda que nunca”, explica Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona. En parte porque son los distritos céntricos los que más dependen de una demanda itinerante (turistas, ejecutivos, estudiantes) que puede contraerse drásticamente, como se ha visto en esta crisis, mientras que en la periferia la demanda se mantiene.

descensos del 11,1% y del 10,6%, respectivamente. Estas caídas son en mayor medida responsables del ajuste del 3,8% a nivel nacional.

Y si el valor de venta cae, pero el alquiler lo hace todavía más, la rentabilidad se resiente. “Invertir en vivienda sigue siendo interesante a pesar del coronavirus, pero depende de dónde se quiera comprar”, explica Alejandro Belchí, analista principal del Instituto de Análisis Inmobiliario (Instai),

que recomienda a los futuros inversores comenzar analizando el mercado local que le interesa.

No es para menos. El potencial inversor debe saber que las rentabilidades oscilan entre el 7% de Cuenca y el 2,6% de Baleares, para la vivienda nueva, y entre el 7,9% de Valencia y el 4,2% de Baleares, para la usada.

A la hora de descifrar el mapa de la rentabilidad (ver gráfico), pueden diferenciarse



Sant Andreu, único distrito de Barcelona que rinde más que en 2019: un 5,1%

Como ocurre en Madrid, los distritos más rentables para invertir en vivienda en Barcelona se encuentran en la periferia. **Nou Barris** es, a cierre de 2020, el área que ofrece mayor rentabilidad en la compra para alquiler: un 5,9%, según los datos de Fotocasa. Le siguen, **Sant Andreu** (5,1%), **Sants-Montjuïc** (4,7%) y **Horta-Guinardó** (4,7%). En cuanto a los menos rentables, **Sarrià-Sant Gervasi** rinde un 3,4%, al igual que **Les Corts**. Les siguen **Eixample**, con un rendimiento del 3,7%, **Gràcia** (4,2%) y **Ciutat Vella** (4,2%). “Todos los distritos barceloneses analizados han perdido rentabilidad en los últimos cinco años. Sólo se salva **Sant Andreu**, a las afueras, donde la compra para alquilar ha mejorado su rentabilidad un leve 0,1% desde 2015. “Esta bajada en la rentabilidad podría

deberse a la moderación del precio de los alquileres que hemos detectado en Barcelona desde septiembre de 2020 y que ha causado un leve descenso en la rentabilidad de casi todos los distritos”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa. No es para menos, en el primer trimestre del año, los pisos en alquiler de la ciudad condal se han abaratado más de un 15% interanual. Barcelona se ha visto muy afectada por el parón del turismo internacional, que se desplomó un 91% en los primeros 12 meses de pandemia según el INE, y de los viajes de negocios, prácticamente inexistentes a día de hoy. Buena parte de la oferta de alquiler en el centro de la ciudad condal dependía de esta demanda. Además, explica Gonzalo Bernardos, otra parte de la demanda se ha trasladado a zonas con playa.

Los alquileres en Barcelona se hundieron un 15% y en Madrid un 10%, lo que retrae la rentabilidad

hasta cuatro grupos de ciudades. Y aunque las grandes capitales sean las favoritas de algunos inversores, no son las que ofrecen mayores rendimientos (y menos después del batacazo de los alquileres pro-

vocado por el Covid-19).

Grandes capitales. La pandemia ha acabado con el turismo, los viajes de negocios y el alquiler estudiantil, una demanda que mantenían el boom de los alquileres en grandes capitales, como Madrid o Barcelona. Sin ésta, la oferta de pisos se acumula y los precios han empezado a caer. Una tendencia que no ocurre en el mercado de venta, donde aunque se observan descuentos, el valor de los pi-

sos resiste mejor. Esta diferencia de caída entre alquiler y venta retrae la rentabilidad, que en Madrid cayó del 6% al 5,9% en vivienda usada y del 5,4% al 5,1% en nueva; y en Barcelona del 5,8% al 5,7% en usada.

“El alquiler baja más en el centro de las ciudades y en cambio el precio de venta baja menos porque entra demanda e inversión nacional”, explica Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster

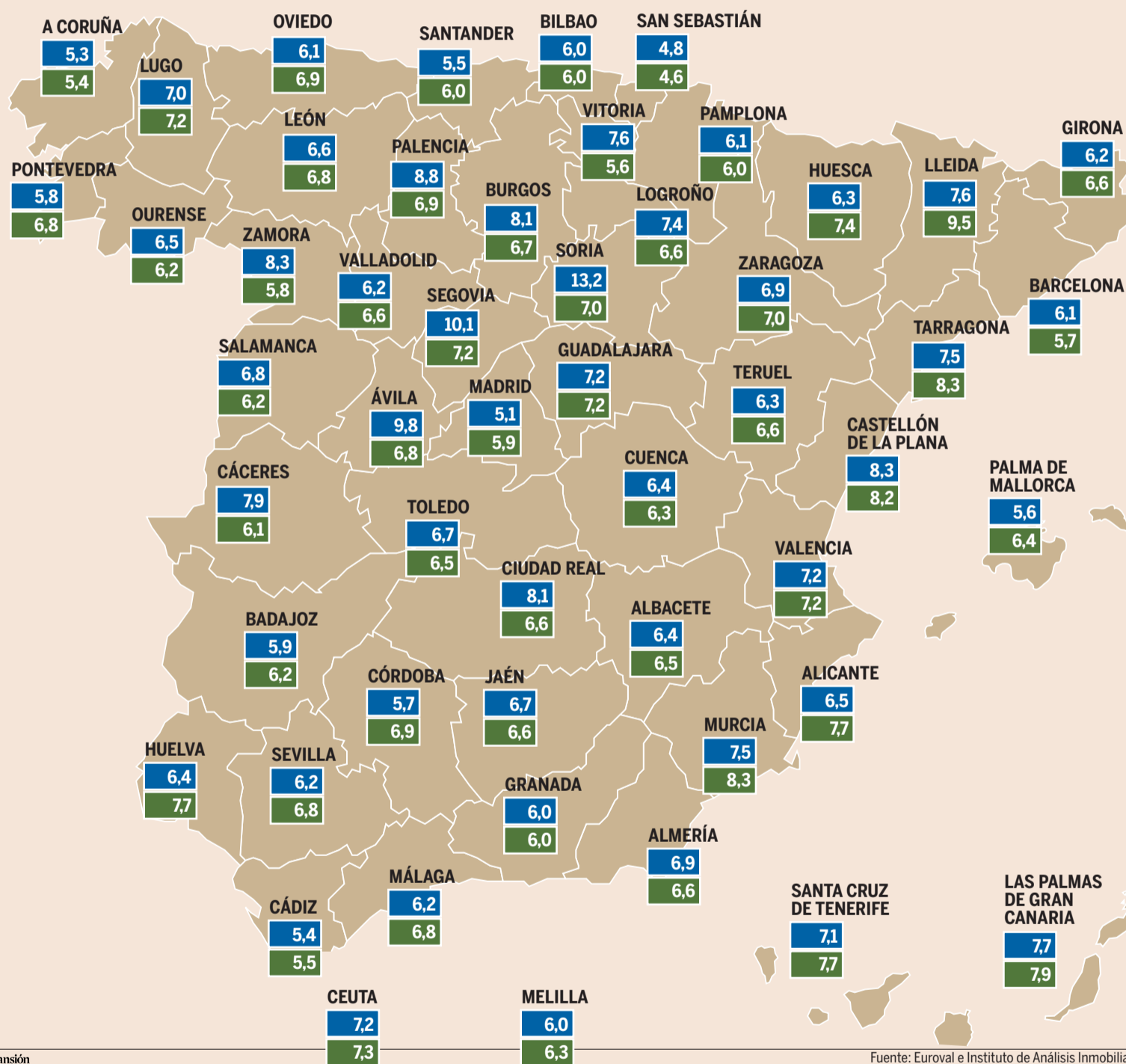
capitales medianas supera el 7%

segunda mano y del 5% en obra nueva, y aunque grandes capitales como Madrid o Barcelona se resienten por el impacto. Hasta entonces, el nuevo nicho está en capitales como Valencia, Murcia, Zaragoza o Lleida, que rinden más de un 7%.

MAPA DE LA RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN CAPITALES ESPAÑOLAS

Rentabilidad bruta del alquiler por capitales a cierre de 2020, en porcentaje.

■ Vivienda nueva ■ Vivienda usada



Fuente: Euroval e Instituto de Análisis Inmobiliario

Inmobiliario de la Universidad de Barcelona. En cambio, añade, “te vas a Aranjuez, Móstoles o Leganés y ves todo lo contrario; el precio de venta está más tocado y el precio del alquiler menos, porque es más barato”.

Pero no hay que engañarse: que Madrid y Barcelona hayan perdido atractivo no significa que no lo vayan a recuperar. Para Bernardos, hay que preguntarse: ¿Dónde van a subir más los alquileres en

los tres próximos años? En zonas céntricas de Madrid y Barcelona, porque va a volver el turismo, los estudiantes... esto es, toda la demanda itinerante de la que dependen y que hoy se ha ido.

Otras capitales. En su lugar, actualmente las capitales más atractivas para la inversión, por la rentabilidad del alquiler, son ciudades medianas como Lleida, donde comprar para alquilar rinde un 9,5% en vivienda usada y un 7,6% en

Comprar para alquilar en Lleida rinde un 9,5% en vivienda usada, y en Soria un 13% en obra nueva

nueva, de las más altas del país. Pero también Murcia, Valencia, Zaragoza o Tenerife, que ofrecen rendimientos superiores al 7%.

Este mejor comportamiento viene favorecido por una

mayor demanda de alquiler, que ha hecho repuntar los precios, mientras que el valor de compra cae como consecuencia de la pandemia y un mercado menos dinámico. Cabe recordar que desde hace ya varios años el alquiler le gana terreno a la compra en propiedad (principalmente por las dificultades de acceso a la vivienda y las bajas rentas de muchos hogares), por lo que la demanda seguirá subiendo.

Ciudades de interior próxi-

mas a grandes capitales. Además de la situación de otras grandes capitales, sorprenden los rendimientos que alcanzan algunas ciudades de interior, muchas de ellas cercanas a provincias de mayor población.

Es el caso de Soria, que encabeza el ranking de la rentabilidad en obra nueva, con un porcentaje que se eleva al 13,2%. Otros ejemplos son Jaén, donde los pisos alquilados han pasado de rendir un 4,7%

en 2019, antes de la pandemia, a incrementarse al 6,7% en 2020. En Teruel, el incremento fue similar, del 4,8% al 6,3%. Eso sí, para alcanzar estas rentabilidades hace falta centrarse en la obra nueva, un factor que podría estar motivado por un mayor interés en el alquiler de viviendas en mejor estado o reformadas.

Muchos de estos mercados se han demostrado más resistentes al impacto del Covid-19, al contar con economías basadas en sectores beneficiados por la pandemia, como el agroalimentario, o con grandes estructuras de funcionarios. El auge del teletrabajo también ha impulsado su rentabilidad. Como explica Belchí, “con el teletrabajo observamos una tendencia a salir de grandes ciudades para ir a otras ciudades más pequeñas, donde alquilar una casa más grande o más nueva cuesta menos, y eso hace que el precio del alquiler aumente. Ahí vemos aumentos de rentabilidad significativos”.

¿Nueva o usada?

Si la duda a la hora de invertir está entre comprar vivienda nueva o usada, hay que tener en cuenta que por lo general la usada ofrece mayores rentabilidades. Esto se debe a que, mientras que el precio de venta de pisos usados es sustancialmente menor al de obra nueva; en alquiler no hay grandes diferencias, por lo que es posible comprar un piso de segunda mano, más barato que la obra nueva, y alquilarlo después por un precio muy similar.

Las capitales de provincias despobladas y de interior son la única excepción, donde sí se observa una mayor rentabilidad en el alquiler de pisos nuevos frente a los usados, con Soria como paradigma: comprar obra nueva para alquilar rinde más de un 13%, frente a un 7% de la usada.

Esto se explica porque, a diferencia de lo que ocurre en grandes capitales –donde la demanda de mayor poder adquisitivo busca alquilar en el centro–, la mayoría de viviendas son de segunda mano. En capitales como Soria o Teruel, la preferencia no está en que la vivienda esté ubicada en el centro de la ciudad, sino que esté en buenas condiciones.