



Los garajes siguen dando alegrías

La inversión en aparcamientos ofrece una rentabilidad de entre el 5% y el 6% anual



SANDRA LÓPEZ LETÓN

10 OCT 2016 - 11:42 CEST



El mercado ofrece plazas en buenas localizaciones desde unos 30.000 euros. /ALVARO GARCÍA

La inversión en [plazas de aparcamiento](#) sigue gustando a los ahorradores. Un desembolso no excesivo y una buenas rentabilidad anual son sus reclamos. "Es un producto interesante, ya que su rentabilidad oscila entre el 5% y el 6% de media en toda España, pero se puede superar puntualmente en el centro de las ciudades, donde hay mucha demanda y la oferta es escasa", analiza Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores. Eso sí, es menos rentable que los locales comerciales (7,7%), las oficinas (7,3%) y las viviendas (6,1%), según datos del segundo trimestre del portal Idealista. Aun así, gusta a un perfil variopinto de [inversores](#), "desde un simple ahorrador, pasando por un pequeño empresario que ha obtenido beneficios y, por supuesto, al inversor profesional", dice Iván González, broker de Re/Max Clásico.

Aunque parece una apuesta sencilla, no está libre de riesgos. No todo vale. Por 12.000 euros hay producto en las urbanizaciones de los alrededores de las ciudades, donde es fácil aparcar y no hay demanda. Incluso por menos. El precio medio de las plazas de obra nueva vendidas por Solvia en los dos últimos años es de 7.319 euros. La pregunta que debe hacerse el inversor es si hay demanda. La respuesta está en los centros. "En los cascos históricos y el centro de las ciudades la dotación de aparcamientos es escasa y la demanda se ve ampliada por la actividad terciaria de oficinas y actividades comerciales", indica Corral.

"La inversión en los cascos antiguos, en zonas cercanas a monumentos histórico-artísticos de gran valor, es muy buena. Como siempre, áreas cercanas a la"

VIDEOS

NEWSLETTERS

emagister:



¿Quieres ser experto en vinos?



¿Quieres ser Detective Privado?

Buscar cursos sobre:

Encuentra tu curso ideal

BUSCAR



LLAMA GRATIS AL 900 49 40 58

y encontraremos el curso que buscas

LO MÁS VISTO EN...

» Top 50

EL PAÍS

Twitter

Verne

Economía

¿Por qué es tan complicado desheredar a un hijo?

Pablo Isla, el jefe de Inditex, tercer mejor consejero delegado del mundo

'Las Kellys', las limpiadoras de hotel, se asocian para denunciar su precariedad

Samsung envía un 'kit' con envases y guantes ignífugos para retirar el Note 7

Si innovas demasiado deprisa puedes acabar explotando

Samsung España confirma la devolución íntegra del importe del Note 7

artísticos uerisamente pobiauos, es muy buena. Como ejemplo, áreas cercanas a la catedral de Burgos o al alcázar de Toledo o el centro de Santiago de Compostela", explica Patricio Palomar, director de Inversiones Alternativas de CBRE España. Y prosigue: "También en los distritos financieros; por ejemplo, las zonas de Azca y Colón, en el caso de Madrid. Y por último, en los barrios tradicionales de alto *standing*, donde hay un desequilibrio entre la oferta y la demanda, como el barrio de Salamanca en Madrid o Las Ramblas en Barcelona".

El abanico de precios es infinito, pero por menos de unos 30.000 euros es difícil hacerse con una plaza que tenga recorrido. Una de las ciudades más caras es Madrid. "Por 20.000 euros se encuentra producto en la periferia, donde hay mucha oferta, pero no dentro de la M-30", indica Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. "En algunas calles del distrito de Salamanca los precios oscilan entre los 50.000 y 70.000 euros en promociones nuevas, y en segunda mano la media ronda los 60.000 euros", dice el consejero delegado de Foro. Aunque también las hay por 120.000.

El tamaño mínimo ideal de una plaza está entre los 10 y los 12 metros cuadrados útiles para que tengan cabida toda clase de turismos, cuenta Iván González.

En los próximos 15 años los garajes serán sobre rasante y robotizados

Ahora bien, el negocio de los aparcamientos va a cambiar en los próximos 15 años de forma radical. "Un particular con ahorros pero sin conocimientos especializados debería ponerse en manos de un experto e invertir a corto plazo, con la intención de vender en 10 años, pero no en 20", aconseja Palomar. Si no se tienen en cuenta los cambios que ya empiezan a fraguarse en este sector, el particular que compre ahora puede quedarse en unos pocos años con un producto obsoleto y sin demanda.

El sector cambia

Para empezar, hay que tener en cuenta las zonas de la ciudad donde habrá un plan de movilidad o se va a restringir el tráfico, de forma que al final los usuarios acaben usando el transporte público y no el vehículo particular. "Ya lo estamos viendo en el centro de Londres, donde hay que pagar 20 libras para acceder", recuerda Palomar. Pero, además, el futuro pasa por los aparcamientos sobre rasante, más baratos que subterráneos. Y, sobre todo, serán robotizados.

Por este motivo, el experto de CBRE recomienda otras alternativas de inversión indirecta que están creciendo entre los ahorradores y que, además, ofrecen más rentabilidad, entre el 7% y el 10%. Por un lado, está la compra de acciones de compañías cotizadas que operan en el mercado europeo de aparcamientos de vehículos, como Q-park, Apcoa, NFP, Indigo, Interparking, Empark y Saba. "Se trata de que el inversor destine esos ahorros en la compra de acciones, de forma que se olvida de la gestión y de los costes de mantenimiento, diversifica riesgos y es una inversión líquida", explica Palomar. La otra fórmula, también con un 10% de rentabilidad, es la del *crowdfunding* o financiación colectiva de un aparcamiento de 100

¿Qué país produce más basura?

La caída del Fondo de Reserva reduce un 26% el ingreso patrimonial de la Seguridad Social

📞 Llega FreedomPop, con llamadas y WhatsApp gratis "para siempre"

¿Quieres trabajar en una multinacional? Claves para lograr un empleo

o 150 plazas en un centro urbano.

 ARCHIVADO EN:

Plazas garaje · Garajes · Aparcamientos · Inversión inmobiliaria · Tráfico · Fondos inversión
· Mercados financieros · Transporte · Finanzas

 COMENTARIOS

[< Normas](#)

© EDICIONES EL PAÍS S.L. | [Contacto](#) | [Venta](#) | [Publicidad](#) | [Aviso legal](#) | [Política cookies](#) | [Mapa](#) | [EL PAÍS en KIOSKOyMÁS](#) | [Índice](#) | [RSS](#) |



Webs de PRISA ▲

