

El sector inmobiliario,

Una rentabilidad de entre el 5% y el 8% pero con

C.Rosique

En un entorno de tipos de interés bajos como el actual y una vez pasado lo peor del ajuste de precios en el sector inmobiliario, este activo gana atractivo entre los inversores. “Está siendo objeto de demanda últimamente”, reconoce Jaime Medem, director de Inversiones de Mirabaud.

Sin embargo, los expertos aconsejan ser muy selectivos. “Sólo aconsejaríamos inmuebles muy bien localizados en zonas *prime* de Madrid y Barcelona”, apunta Medem.

La rentabilidad de la vivienda se sitúa en el 8,3% a cierre del segundo trimestre, según los últimos datos publicados por el Banco de España. Esta cifra tiene en cuenta tanto la revalorización del precio



como el rendimiento por su alquiler (4,4%).

El precio de la vivienda en alquiler se incrementó un 5,8% en el segundo trimestre y en tasa interanual el aumento se sitúa en el 8,5%, según el portal inmobiliario *Idealista*. Fernando Encinar, jefe de estudios, asegura que el mercado inmobiliario de

alquiler en España goza de buena salud. Las rentas mensuales de los inmuebles en alquiler suben de forma generalizada, mientras que la oferta crece con fuerza en los principales mercados. “En las grandes capitales como Barcelona, Málaga o Madrid, el fenómeno de los alquileres in-

mediatos obliga a la demanda a permanecer más proactiva y rápida que nunca si quieren cerrar un alquiler interesante”, comenta.

La atractiva rentabilidad que ofrece el sector requiere, no obstante, disponer de un patrimonio elevado para adquirir la vivienda. Los expertos recuerdan que el ahorro

al alza

menos liquidez.

tiene que estar diversificado para reducir el riesgo.

Otra alternativa a la vivienda que requiere una inversión menor son las plazas de garaje, cuya compra para alquiler ofrece un rendimiento del 5,6%, de media en España. No obstante, una vez más hay que ser muy selectivos, ya que hay muchas diferencias por provincias y zonas. Málaga, Almería, Castellón o Sevilla, por ejemplo, ofrecen una rentabilidad más atractiva que Madrid por la dificultad de encontrar aparcamiento libre, según los expertos.

Consejos

Para tener éxito a la hora de comprar una vivienda, local o garaje para alquilarlo los expertos aconsejan, por un lado poner en relación el coste de la inversión, los gastos del in-

mueble y lo que puede obtenerse con el alquiler. “Si una casa vale 250.000 euros y su alquiler es de 6.800 euros anuales tardaremos casi 37 años en recuperar la inversión”, apuntan en Alfa Inmobiliaria. Es demasiado tiempo teniendo en cuenta que la media en España ronda los 25,6 años y en Madrid y Barcelona los 27 años.

También se puede medir en porcentaje. Si compras por 250.000 y alquilas por 6.800 año año la rentabilidad bruta es del 2,7%.

Las casas en la costa española también ganan atractivo, pero una vez más, depende de las zonas. Los precios que más han subido son los de la costa mediterránea, con un incremento en interanual del 6,2% en agosto, según Tinsa.