



Alquilar una vivienda en España vuelve a ser rentable



El 91% de los propietarios que puso su vivienda en alquiler desde 2015 lo consiguió. El plazo medio fue de cuatro meses. (LUIS F. SANZ)

- Quienes alquilaron una casa en 2015 en España obtuvieron una rentabilidad bruta del 4,6%.
- Los precios subieron por primera vez desde el inicio de la crisis económica.
- [Visualiza o descarga el PDF de 'MiBolsillo' del mes de abril.](#)

BEATRIZ P. GALDÓN. 21.04.2016 - 07:23h

La economía española sigue con muchas sombras y **no termina de acelerar en la recuperación**. Algunos datos así lo reflejan, como el aumento de la deuda y el déficit, o el abultado número de desempleados.

Bruselas ha mostrado su preocupación, el FMI también, y no menos lo está el Banco de España, que acaba de **empeorar sus previsiones económicas** para este ejercicio.

La caída de los precios de las casas se ha frenado de forma general

Pero dentro de estos focos de oscuridad, hay espacio para algo de luz. Una de las áreas de la actividad económica que sí está reflejando claridad en sus cifras es el de **la vivienda**, que precisamente **fue la más castigada en la crisis**, fundamentalmente por la subida irracional de los precios y la concesión masiva de hipotecas, algunas de ellas de denominación subprime -entregadas a personas con dudosa solvencia-.

La realidad es que la caída de los precios de las casas se ha frenado de forma general, y de hecho **ha empezado a subir en algunas zonas**. La vivienda para alquiler vuelve a ser un activo de inversión con rentabilidad. Y no sólo eso.

Según los últimos datos del Banco de España sobre inversiones alternativas la sitúan como **la mejor opción**. De acuerdo con el organismo, en 2015 la rentabilidad de la vivienda en sí misma (suma del alquiler más la variación en precio) alcanzó el 8,85%, marcando máximo histórico en la serie registrada. La rentabilidad bruta por alquiler se situó en el 4,6%.

Hay portales inmobiliarios como idealista.com y fotocasa.com que fijan este porcentaje **por encima del 5%** en base a los registros de los millones de particulares que anuncian sus casas.

La diferencia es sustancial frente a las **inversiones más clásicas** como los **bonos del Estado** a 10 años o los depósitos entre 1 y 2 años, que el año pasado ofrecieron una ganancia media del 1,8% y 0,5%, respectivamente.

De forma paralela, la Bolsa **tuvo el peor resultado desde 2013** con una caída en el Ibex algo superior al 7%.

Las mejores provincias para ser propietario

¿Y cuáles son las provincias que están dando mayor plusvalía a los propietarios de los inmuebles que los arriendan? De acuerdo con idealista.com, **Lleida** destacó con un 7,9% en 2015.

Lleida es la provincia en la que sale más rentable frente a Orense, que es donde menos beneficios proporcionaron

Por detrás se situaron Las Palmas de Gran Canaria (6,4%); Palma de Mallorca (6,2%); Alicante (6%) y Huelva (5,9%). En Barcelona fue del 5,4%, frente al 5,3% de Madrid.

Menores beneficios proporcionaron las casas en Ourense (3,4%); San Sebastián (3,6%); A Coruña (3,6%) y Lugo (3,8%). En cualquier caso, nada despreciables teniendo en cuenta que **superaron en 2015 a la de activos más conservadores.**

No sólo la vivienda en alquiler resultó atractiva para el inversor. Según idealista.com **los locales comerciales siguen siendo los más rentables**, ya que registraron un beneficio bruto del 7,3%, frente al 6,9% del año precedente.

Mientras, **los garajes** aumentaron la plusvalía hasta el 4,4%, y **las oficinas** la colocaron al 6,6%. Esta tendencia se ha prolongado en los primeros meses de 2016. Según un estudio realizado por idealista.com y publicado a principios de abril, el precio de la vivienda en alquiler se incrementó un 4,3% en el primer trimestre.

Fernando Encinar, jefe de estudios del portal afirma que "con los datos del informe en la mano está claro que hay una **enorme demanda de vivienda** en alquiler, y que la oferta está subiendo con fuerza".

"Hemos constatado que en determinados mercados, principalmente grandes capitales, la presión de la demanda es tan fuerte que **los anuncios duran horas en nuestra base de datos**", añade. Los registros de la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta) discurren en los mismos términos.

Pero hay un problema añadido que está influyendo en el mercado de manera considerable. Arrenta ha comenzado a detectar en las últimas semanas que la demanda de alquiler está superando a la oferta, que se está "estancando" por la incertidumbre política y las medidas de algunos ayuntamientos como el de Barcelona, que ha instado al Gobierno y a la Generalitat a limitar el precio máximo en alquiler de las viviendas privadas de la Ciudad Condal, por lo que ve "urgente" que el nuevo Ejecutivo estimule la **salida de casas vacías** para este fin.

Hay una enorme demanda de vivienda en alquiler y la oferta está subiendo con fuerza

La sexta edición de la encuesta Experiencia de alquiler de vivienda de los españoles en 2015 realizada por Fotocasa, muestra igualmente el dinamismo de este mercado, ya que el **91% de los propietarios** que puso su piso en alquiler lo consiguió, y en un tiempo medio de sólo cuatro meses.

"Seis de cada 10 propietarios que lo lograron **no bajaron el precio inicial de oferta**; es un indicador más de que este mercado se está estabilizando como consecuencia de la creciente demanda y del cambio de mentalidad de los españoles a favor del alquiler", explica Beatriz Toribio, responsable de estudios.

En 2015 los precios repuntaron un 3,6% en el caso de la vivienda en alquiler, lo que supuso el primer dato en positivo desde 2007. Hasta el año pasado, **la depreciación rozaba el 30% de media** en nuestro país.

Para quienes estén interesados en adquirir una casa como inversión se van a encontrar además de con una **mejora sustancial de la situación**, de unas condiciones excepcionales para las hipotecas.

Los bancos han abierto el grifo a la financiación, aunque es cierto que los requisitos para el demandante son mucho más exigentes. Pero el coste para adquirir un inmueble se encuentra en este momento en **mínimos históricos**, con un euríbor a 12 meses, el más utilizado para el cálculo de hipotecas en España, en negativo.

De forma paralela, el interés que se aplica junto al euríbor ha caído a niveles desconocidos, por debajo del 4% y 5% de hace algunos años. Incluso las hipotecas de tipo fijo están **reduciendo sus intereses** como consecuencia de una política monetaria en Europa que ha dejado el coste del dinero al 0%.

Opción para todos

Frente a la forma más tradicional para conseguir financiación, han surgido **nuevas formulas** como el *crowdfunding*. Esta actividad, que se reguló por ley el pasado año, permite que personas inviertan en proyectos, iniciativas o activos tangibles a cambio de la consecución de unas plusvalías.

De esta forma ganan las dos partes, quien invierte y quien recibe el dinero para ejecutar su proyecto. [Housers](#) es una de las primeras plataformas de *crowdfunding* inmobiliario disponibles en España.

Tiene registrados casi **8.000 usuarios** y ha realizado una inversión de más de **3,6 millones de euros** con solo cuatros meses de actividad. La entidad permite hacer depósitos a partir de 100 euros, y a cambio entrega beneficios por el alquiler y la venta de los inmuebles.

Según cálculos de la plataforma, están ofreciendo una rentabilidad por alquiler en torno a un 7,5%, y sobre el 35% en cinco años respecto a la de revalorización del inmueble.

De acuerdo con el informe Global Investors Intentions de CBRE, que recoge Housers en su web, **España** se sitúa como el **tercer país más atractivo** para invertir en activos inmobiliarios para 2016 por detrás de Alemania y Reino Unido.

El 37% de los encuestados para el estudio dijeron que la principal razón para hacerlo se encuentra en la rentabilidad que esperan obtener además de la posibilidad que presenta para diversificar las carteras. **La fiscalidad es otro aspecto importante** también a la hora de arrendar. La reforma ha traído algunas novedades que deben tenerse en cuenta antes de tomar cualquier decisión.

Las deducciones por alquiler de vivienda se han eliminado para contratos firmados desde el 1 de enero de 2015 y **se han reducido las que corresponden al propietario**.

Ahora bien, existen diferencias entre Comunidades Autónomas. Si no tiene claro cómo adentrarse en esta opción de inversión sepa que existen agencias especializadas para ello y que algunas ciudades como Madrid presentan un **servicio gratuito para intermediar** entre el propietario y los futuros inquilinos a través del ayuntamiento.

Algunos de los servicios consisten en **asesoramiento** y en establecer **garantías para ambas partes**.

Síguenos en Facebook para estar informado de la última hora:

Me gusta A 762 138 personas les gusta esto.

PUBLICADA EN LA DIRECCIÓN URL

<http://www.20minutos.es/noticia/2726129/0/alquilar-una-vivienda-vuelve-a-ser-rentable-economia/>

ACCEDE A LA NOTICIA ONLINE CAPTURANDO ESTE CÓDIGO EN TU MÓVIL

