

## DÓNDE INVERTIR EN 2018

# Los barrios de Barcelona y Madrid en

**LOS DOS GIGANTES DEL MERCADO INMOBILIARIO/** La capital y la Ciudad Condal lideran el 'boom' de rentabilidad que vive el sector el 10% anual, antes incluso de contabilizar las plusvalías. Las razones: la fuerte demanda de alquileres y la escasa rentabilidad de

Juanma Lamet. Madrid

La recuperación del mercado residencial español sigue su curso positivo y sano, pero se está produciendo a tres velocidades. Por un lado, las grandes ciudades y las zonas más consolidadas de la costa experimentan fuertes encarecimientos, un notable incremento de las compraventas, un boom del alquiler, un aumento de la inversión no residencial y hasta escasez de suelo finalista. En segundo lugar, las ciudades medianas han dejado atrás la atonía y ya se recuperan, aunque con menos brío que las plazas inmobiliarias tradicionales. Por último, las provincias menos pobladas aún registran altibajos en el precio de compra, sobre todo en las zonas que aún no han digerido el mastodónico excedente de ladrillos que dejó la crisis entre 2008 y 2013. Es el caso, por ejemplo, de Castellón.

Pero en general la tendencia es positiva, por alcista y por sana, según los expertos consultados por este diario. Buena parte de esta mejoría se debe a la propia tendencia macroeconómica, pero no sólo. La incidencia de los inversores privados desempeña un papel crucial en la fortaleza de Madrid y Barcelona, cuyas zonas *prime* son las más demandadas por quienes compran casas para ponerlas en el mercado de arrendamiento, obteniendo rentabilidades superiores al 10% por alquiler y al 20% si se le suman las plusvalías que se obtendrían vendiendo el inmueble a los 12 meses de comprarlo. ¿Por

## El lujo madrileño es el que más sube de la UE

Los precios de las viviendas de lujo de Madrid han aumentado un 10,7%, lo que coloca a la capital de España como séptima gran ciudad con mayor revalorización del mundo y primera de la Unión Europea, según el último informe Prime Global Cities Index, publicado por la consultora inmobiliaria Knight Frank. Sólo dos ciudades europeas están presentes en los 10 primeros puestos: Madrid y Berlín, que se sitúa en el octavo lugar, con un encarecimiento del 9,7%. El tercer escalón del podio europeo lo ocupa París, con una revalorización del 8,8%, seguida de Estocolmo (+6,9%). El segmento de 'alto standing' se ha sofisticado mucho en los últimos trimestres en Madrid, con nuevos desarrollos de superlujo como Montalbán 11; Centro Canalejas Madrid; Serrano 141; o José Abascal 48.

qué? Porque, además de la revalorización inmediata que obtienen, en Madrid y Barcelona se está produciendo una suerte de boom del alquiler.

El barrio de San Diego, situado en el distrito Puente de Vallecas, es el que ofrece una

## LOS BARRIOS MÁS RENTABLES DE MADRID

Previsión de rentabilidad del alquiler (sin plusvalía) a futuro, en el cuarto trimestre de 2018, en porcentaje.

Barrio	Distrito	Rentabilidad (%)	Barrio	Distrito	Rentabilidad (%)
San Diego	Puente de Vallecas	10,6	Campamento	Latina	8,5
San Andrés	Villaverde	10,4	Portazgo	Puente de Vallecas	8,4
Amposta	San Blas	10,3	Los Ángeles	Villaverde	8,4
Entrevías	Puente de Vallecas	10,1	Ambroz	Vicalvaro	8,4
San Cristóbal	Villaverde	10,0	Puerta Bonita	Carabanchel	8,4
Los Rosales	Villaverde	9,3	Abrantes	Carabanchel	8,3
Numancia	Puente de Vallecas	8,8	Palomeras Sureste	Puente de Vallecas	8,3
Palomeras Bajas	Puente de Vallecas	8,6	Zofío	Usera	8,2
Ventas	Ciudad Lineal	8,5	San Isidro	Carabanchel	8,2
			Orcasitas	Usera	8,0

Fuente: Urban Data Analytics



mayor rentabilidad bruta anual por alquiler. Según el estudio realizado por urban Data Analytics (uDA) para EXPANSIÓN, la vivienda rentará allí un 10,6% a final de 2018, y eso sin contar el alza esperado del precio de com-

### El barrio de San Diego es el que ofrece una mayor rentabilidad por alquiler en Madrid

pra. Le seguirán San Andrés de Villaverde (10,4%) y Amposta, en San Blas (10,3%).

En Barcelona, los tres próximos trimestres destacará el comportamiento positivo del mercado del alquiler de los barrios de Vallbona, Ciutat

Meridiana, Torre Baró, San Diego, el Besòs i el Maresme, San Andrés. "Tendrán inmejorables rentabilidades brutas en alquiler, todas ellas por encima del 10% anual; de todas ellas destacan los tres barrios del Distrito Nou Barris de

## ¿Cómo acertar con la inversión en vivienda?



Gonzalo Bernardos

En la actualidad, la vivienda es un magnífico activo donde invertir. La clave es un entorno económico casi idílico. En el período 2018-2022, una elevada creación de ocupación, un tipo de interés reducido en la mayor parte de la etapa y un crecimiento de las hipotecas a un nivel superior a los dos dígitos provoca-

rán un gran aumento de la demanda de pisos y una considerable subida de su precio.

La anterior coyuntura hará que en los próximos años los inversores patrimonialistas obtengan mucha más rentabilidad por la revalorización del activo (la oculta) que mediante su arrendamiento (la visible). Una rentabilidad que dependerá principalmente de la localización de la vivienda, el grado de endeudamiento incurrido en la compra y de la proporcionada por el alquiler. Para acertar en el primer factor, es necesario una buena es-

trategia; en el segundo, decidir el nivel de riesgo a incurrir y, en el tercero, valorar la posibilidad de desocupación.

Uno de los principales errores de los inversores lo constituye la elección de la ubicación. Éstos generalmente prefieren tres ubicaciones: una zona emblemática de una gran ciudad (generalmente la más próxima a su lugar de residencia), una ubicación céntrica en su urbe y una próxima a donde viven. Unas elecciones donde la psicología influye mucho más que la economía y la estrategia. El principio más importante de la inversión en vivien-

da es el de la mancha de aceite. Éste indica que, en un largo período de expansión económica, el boom de demanda empieza en las mejores o más céntricas ubicaciones de las grandes ciudades y se traslada progresivamente a una gran parte del resto del territorio. Por dicha razón, en 2015 los pisos en Barcelona y Madrid estaban baratos, pero ahora ya no. Ambas ciudades, junto con Palma e Ibiza, han tenido una elevada alza de precios en los últimos tres años y han pasado de ser un chollo a convertirse en peligrosas.

Si el objetivo es conseguir una ele-

vada rentabilidad, mi recomendación es que invierta en capitales de provincia con más de 100.000 habitantes donde el precio de venta haya subido escasamente, no exista prácticamente oferta de vivienda nueva, sea sumamente fácil conseguir un inquilino y el importe del alquiler haya aumentado más del 10% en el conjunto de los dos últimos años. Las tres primeras características las cumplen muchas, la cuarta bastante menos. Entre las que sí lo hacen están Zaragoza, Sevilla, Tarragona, Granada y Santander.

Por regla general, la vivienda es un