

los que alquilar un piso es más rentable

residencial. En algunos barrios de ambas ciudades, el rendimiento de comprar un piso y ponerlo en arrendamiento supera otros activos, que ha desviado el ahorro hacia el ladrillo en las zonas que se consideran “refugios” de los inversores.

LOS BARRIOS MÁS RENTABLES DE BARCELONA

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

Barrio	Distrito	Rentabilidad (%)
Vallbona	Nou Barris	15,79
Ciutat Meridiana	Nou Barris	11,87
Torre Baró	Nou Barris	10,70
El Besòs i el Maresme	Sant Martí	10,52
Sant Genís dels Agudells	Horta-Guinardó	9,61
El Bon Pastor	Sant Andreu	8,93
La Trinitat Vella	Sant Andreu	8,89
Les Roquetes	Nou Barris	8,24
La Trinitat Nova	Nou Barris	7,74
El Carmel	Horta-Guinardó	7,55
El Turó de la Peira	Nou Barris	7,51
Verdun	Nou Barris	7,36
La Vall d'Hebron	Horta-Guinardó	7,20
La Teixonera	Horta-Guinardó	7,02
Provençals del Poblenou	Sant Martí	6,96
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	Sant Martí	6,74
La Marina de Port	Sants-Montjuïc	6,70
Montbau	Horta-Guinardó	6,70
La Marina del Prat Vermell	Sants-Montjuïc	6,51
La Bordeta	Sants-Montjuïc	6,46
Sants - Badal	Sants-Montjuïc	6,42

Fuente: Urban Data Analytics

Barcelona (Vallbona, Ciutat Meridiana, Torre Baró) por su mayor dinamismo en el mercado del arrendamiento”, afirma Carlos Olmos, director de uDA (ver infografía).

En el lado contrario se moverán los barrios de renta alta

de Madrid y Barcelona: Almagro, Valdemarín o Sant Gervasi-Bonanova, además de Baró de Viver, que “se moverán con rentabilidades brutas en alquiler por debajo del 4%”, según la predicción que hace uDA.

Las viviendas de más de 250 metros de la Ciudad Condal rentan muy por encima de la media

Respecto a las tipologías, “siguen siendo las viviendas de hasta 70 metros cuadrados las que desarrollan mejor rentabilidad bruta, con un 6,78% en Barcelona y un 7,56% en Madrid”, como indica Olmos. “Sorprende la al-

El alquiler ya ha subido un 48% en Barcelona

El precio medio de arrendar una casa ha subido un 18% en España desde 2013, gracias al fuerte incremento de la demanda en las dos principales ciudades. Alquilar es ahora un 28% más caro en Madrid y un 48% en Barcelona. Madrid. Así lo demuestran los datos de Fotocasa, que ha calculado el encarecimiento acumulado de los arrendamientos en los últimos cuatro años, con cifras superiores al 30% en algunos distritos de Madrid y que rozan el 50% en otros de Barcelona. De ahí que el precio de la vivienda en alquiler se ha incrementado un 49% en Cataluña y un 27% en la Comunidad de Madrid desde diciembre de 2013. Mientras el precio medio de los alquileres catalanes se situaba en 8,33 euros por metro cuadrado hace cuatro años, a finales del año pasado se situó en 12,39 euros.

creciendo con fuerza (superando el 10%, excepto en la zona centro) tanto en Madrid como en Barcelona.

Los distritos más caros

El distrito de Chamberí superó en 2017 al distrito de Salamanca como el más caro de la capital para alquilar una vivienda. El precio medio de la vivienda en arriendo en Chamberí es de 16,41 euros por metro cuadrado al mes, seguido de Salamanca (16,07 euros), Tetuán (14,94), Chamartín (14,46) y Retiro (14,35), según Fotocasa. En el otro extremo, el distrito de Villaverde, con un valor medio de la vivienda de alquiler de 8,91 euros por metro cuadrado al mes, es el más económico. Le siguen el de Vicálvaro, que se sitúa en 9,58 euros por metro cuadrado al mes, Moratalaz (9,68), Villa de Vallecas (9,90) y Usera (10,15).

En Barcelona ocurre otro tanto. Los dos distritos que cerraron 2017 con sendos descensos del precio del alquiler son dos clásicos del mercado del arrendamiento: Eixample (-1,4%) y Ciutat Vella con (-1,2%). ¿A qué se debe esto?

El distrito de Ciutat Vella es el más caro de toda España a la hora de alquiler. Su precio medio se situó en diciembre de 2017 en 17,16 euros por metro cuadrado al mes, pese a la caída que experimentó. Le sigue como segundo más caro el distrito de Sarrià-Sant Gervasi, cuyo precio medio se situó a diciembre de 2017 en 16,63 euros por metro cuadrado al mes.

ta rentabilidad de las viviendas grandes (de más de 250 metros cuadrados) de la Ciudad Condal, muy superior a la media de dicho segmento”, añade.

Hay que recordar que el precio de los alquileres está

activo más rentable que las acciones. No lo es porque su precio siempre suba más que el de la renta variable, sino porque normalmente el grado de apalancamiento incurrido en su compra es muy superior. En la inversión bursátil, la mayoría de las familias no recurren al endeudamiento; en cambio, sí lo hacen en la adquisición de un piso. En la actualidad, no es inusual endeudarse en las 2/3 partes de su coste que, por los impuestos y gastos incurridos en su adquisición, es significativamente superior a su precio

Debido a ello, en un año cualquiera,

si el valor de mercado de ambos activos sube lo mismo, la rentabilidad sobre el capital propio proporcionada es muy distinta. Si lo hacen en un 10%, la generada por las acciones será un poco mayor que dicho importe, siendo los dividendos los que aportan el plus adicional. En cambio, la ofrecida por la vivienda será notablemente superior, pues el importe inicialmente destinado a su adquisición (1/3 de su coste) es tres veces inferior. En escasas líneas, la revalorización conseguida es imposible de precisar, pues la incursión de deuda supone la compra a

plazos de la vivienda (a través de la amortización del capital) y provoca un aumento paulatino del dinero invertido. A la rentabilidad bruta obtenida debe sumarse la proporcionada por el alquiler y restarse los gastos anuales generados por los seguros contratados, la comunidad, el impuesto de bienes inmuebles y los intereses sufragados.

En la actualidad, las viviendas que ofrecen una mayor rentabilidad por alquiler son las situadas en pequeños municipios. En muchos de ellos, supera el 7%. No obstante, el traslado en

los próximos cinco años de 1 millón de familias, desde el alquiler a la compra, hace que el riesgo de tenerla desocupada sea elevado. Un problema inexistente en las mejores zonas de Barcelona y Madrid, a cambio de una rentabilidad muy inferior (por debajo del 4%). Desde mi perspectiva, ninguna de las dos anteriores opciones son idóneas, para quienes pretenden compatibilizar una buena rentabilidad por alquiler con un escaso riesgo de desocupación. La mejor combinación la proporciona las buenas, aunque no emblemáticas, ubicaciones de

la medianas ciudades. En ellas, es posible obtener rentabilidades de alrededor del 5,5% y una completa ocupación actual y futura. En definitiva, aproveche el momento e invierta en vivienda. La rentabilidad no le decepcionará y el riesgo incurrido será escaso. No obstante, no utilice su sentido común, sino la estrategia. Y recuerde: una gran rentabilidad obtenida en el pasado, a veces es el peor enemigo de una elevada en el futuro. España no es solo Barcelona y Madrid. En materia inmobiliaria, es mucho más.

Universidad de Barcelona

