

# LOS MEJORES PISOS PARA INVERTIR LA LOTERÍA

Las viviendas de 55 metros se alzan como las más idóneas para comprar y alquilar en la mayoría de ciudades. La rentabilidad bruta de una casa en arrendamiento oscila entre el 4,1% en San Sebastián y el 7,7% en Lérida

**JORGE SALIDO COBO MADRID**

Hoy, 22 de diciembre, se da oficialmente el pistoletazo de salida a las fiestas navideñas con el Sorteo Extraordinario de la Lotería de Navidad. Al mediodía, en España habrá miles de nuevos millonarios y la imagen de empleados de banca trajeados a la caza de agraciados volverá a verse en los lugares donde hayan caído los primeros premios. Sobre todo, buscarán los décimos del Gordo, premiados con 400.000 euros -320.000 euros libres de impuestos-.

El dilema que se planteará entonces para los afortunados será a qué destinar el dinero. De nuevo, se escuchará la manida cantinela: «A tapar agujeros». Pero hay muchos que no tendrán deudas que pagar y deberán estudiar muy bien qué hacer con el ingente premio económico. Teniendo en cuenta que la banca ofrece poco más del 0% por los depósitos a plazo fijo (sin riesgo), la vivienda se postula como la inversión del momento. Un activo hacia el que cada día miran más inversores particulares.

Según los datos del Banco de España (BE), al cierre del tercer trimestre la rentabilidad media anual de la vivienda se situaba en el 10,9% y subiendo -un rendimiento sólo superado por productos de inversión de alto riesgo, como la Bolsa (18,2%)-. El alto rédito de la vivienda es el resultado de la suma del rendimiento bruto por el alquiler (4,2%) y por la revalorización (6,7%) en sí del inmueble.

Pensando en todos los agraciados con decenas o cientos de miles de euros -según el premio-, SU VIVIENDA identifica los pisos más adecuados para comprar como inversión y destinarlos al alquiler en las grandes ciudades, gracias a un estudio elaborado *ad hoc* por urban Data Analytics (uDA), compañía especializada en el análisis de datos del mercado inmobiliario.

Los datos de uDA ratifican, en primer lugar, una de las máximas de la inversión en vivienda: los pisos de pequeño tamaño son los más interesantes. De hecho, la tipología más atrac-



tiva en la mayoría de capitales de provincia tiene en torno a 55 metros cuadrados. Pero también hay excepciones, como Lérida, donde el producto tipo tiene unos 160 metros. Además, refleja la mayor rentabilidad del alquiler en España: hasta un 7,7% bruto anual. [Ver gráfico página 3]

Tras Lérida, se sitúan Huelva y Las Palmas, con réditos del 6,9% en inmuebles, esta vez, más pequeños (55 metros). En el lado opuesto, la menor retribución del alquiler la ostenta San Sebastián (4,1%). El motivo parece claro: el alto precio de compraventa (3.850 euros por metro). A mayor

coste de adquisición, menor rentabilidad. Algo parecido pasa en Barcelona (5,2%), la otra urbe donde el metro cotiza a más de 3.000 euros (3.860). Tanto en San Sebastián como en la Ciudad Condal, el mejor piso de inversión tiene unos 55 metros.

Por otro lado, cabe remarcar que el dinero de los primeros premios de la Lotería de Navidad pone a tiro la mayoría de las mejores viviendas para invertir en cada ciudad -el Gordo abre la puerta de todas-. Los precios medios absolutos de estos pisos oscilan entre 51.150 euros en Huelva y los 212.300 euros en Barcelona.

**Edificios de viviendas, con un piso a la venta, en la céntrica calle madrileña de Ortega y Gasset.**

ANTONIO M. XOUBANOVA

«Desde uDA, ofrecemos la rentabilidad bruta media del municipio y la tipología idónea, que no la más rentable, para invertir con riesgo moderado y destino el alquiler», explica Enrique Toribio, director de Desarrollo de Negocio de uDA. Este experto aconseja, igualmente, estudiar otras dos variables «que afectan a la óptima inversión y que afinan los resultados» más allá de la foto actual del mercado: el histórico de precios y las predicciones o valores sociodemográficos de cada zona.

Toribio especifica, a modo de aviso, que «el resultado de la compra debe ser diferente según el destino de la in-

Hoy la vivienda es una magnífica inversión. Los motivos son, sobre todo, dos: en la mayoría de localidades el ciclo inmobiliario está en su etapa inicial y la rentabilidad proporcionada por el alquiler supera a la de la renta fija.

El primer aspecto permitirá a algunos inversores obtener en los próximos cinco años una gran plusvalía y a otros una modesta. Los que acierten con la localización y las características del activo conseguirán una revalorización de más del 50% (equivalente a una media del 8,5% anual). La mayoría de los que fallen, con uno o ambos de los anteriores atributos, probablemente obtengan una inferior al 25%. Sólo unos pocos elegidos lograrán una minusvalía. Serán aquellos que próximamente adquieran inmuebles por un valor superior al de merca-

## INVIERTA CON CABEZA

**GONZALO BERNARDOS**

do en las zonas de alto *standing* de Palma de Mallorca, Barcelona y Madrid.

La alta demanda de alquiler hace fácil arrendar casi cualquier casa en municipios de más de 10.000 habitantes. En la mayoría de ubicaciones, la rentabilidad anual bruta supera el 4,75%, un porcentaje mucho mayor que

el de los depósitos a plazo fijo de hasta 2 años (0,014% de media) o bonos a 10 años (1,48%).

De forma relativamente paradójica, al decidir dónde invertir, muchos utilizan el instinto y se olvidan de la lógica. El primero lleva a priorizar la seguridad, la segunda conduciría a elegir los activos con mayor rentabilidad y los que verdaderamente posean una expectativa de revalorización más elevada.

La elección de la primera característica conduce a comprar un piso en el centro comercial de la ciudad o cerca de él, en primera línea de mar o en el barrio donde viven. Su residencia en él les lleva a perder la objetividad y hace que sobrevaleen la revalorización futura.

De forma increíble, el instinto también hace comprar donde más ha subido el precio. La frase, típica de la inversión en activos financie-

ros, «rentabilidades pasadas no garantizan las futuras» no la acaban de comprender.

No obstante, aún hay algunos que lo hacen peor. Son aquellos que son muy adinerados y sólo adquieren viviendas en lugares donde les gustaría vivir. Si ganan dinero con ellas es porque las han adquirido durante una crisis o debido a que la diosa Fortuna les tiene cariño.

En definitiva, a la hora de invertir, deje los sentimientos de lado y aplique la lógica. Busque activos bien ubicados, en localidades medianas y en la periferia de las grandes ciudades, que se hayan encarecido poco en los dos últimos años y proporcionen una rentabilidad mínima en alquiler del 5,5%.

Gonzalo Bernardos es economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.