

ECONOMÍA / POLÍTICA

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DEL ALQUILER EN EL LITORAL

Las claves para invertir en vivienda en la costa

CON DATOS DE JUNIO/ La rentabilidad en Algeciras, Cartagena, Puerto de la Cruz y Torrevieja supera el 6%.

I. Benedito. Madrid

En tiempos de incertidumbre como el actual, la vivienda se erige como valor refugio para la inversión. Y en pleno verano, son muchas las miradas que se dirigen al litoral español y a numerosos enclaves conocidos por su atractivo turístico y la elevada demanda para comprar o alquilar segundas residencias durante el periodo vacacional. Pero con la irrupción de la crisis del coronavirus y su impacto en economía y sectores como el turismo, clave para el alquiler vacacional, conviene conocer el mercado y qué cabe esperar de él durante los próximos meses.

A la hora de estudiar rentabilidades, la costa ha sido durante los últimos años, junto a las grandes capitales, foco de interés para inversores. En 2020 continuará siendo así pese al desplome previsto en la llegada de turistas internacionales. La rentabilidad bruta del alquiler de los pisos de costa se sitúa en un 6,9% de media a cierre de junio, según datos de Fotocasa. Se trata de un porcentaje nada desdeñable, si se tiene en cuenta que en el resto de España habría que fijarse en la rentabilidad combinada (rendimientos del alquiler más plusvalías por la

Pese a ser un valor refugio en tiempos inciertos, también el inmobiliario comporta riesgos

revalorización anual de la vivienda) para ver porcentajes similares.

“Las viviendas de costa presentan en estos momentos un importante atractivo respecto a inversión inmobiliaria. En algunas zonas se alcanzan rentabilidades cercanas al 7%, un porcentaje que no se ve en casi ningún otro producto financiero”, explican desde Fotocasa. De hecho, mientras que la crisis lastró la inversión en la Bolsa española, que ofrecía en el primer trimestre una rentabilidad negativa del 26,6%; invertir en vivienda de alquiler seguía siendo una opción interesante. Según el Banco de España, la rentabilidad bruta nacional ascendía al 3,7%, y todavía era mayor, del 6,9% en el caso de la rentabilidad combinada.

Por tanto, aunque en tiempos de incertidumbre los riesgos siempre están al alza, la vivienda en costa ofrece rentabilidades superiores en un entorno beneficioso por los bajos tipos de interés, frente a

otros activos, lastrados por la elevada volatilidad de los mercados.

Por municipios, Algeciras se sitúa por tercer año consecutivo como el municipio costero con mayor rentabilidad, con un rendimiento bruto del 7,5%. Le sigue Cartagena, en Murcia, con un 6,8%; Puerto de la Cruz, en Canarias (6,5%); Torrevieja (6,3%) y Castro-Urdiales (6,2%).

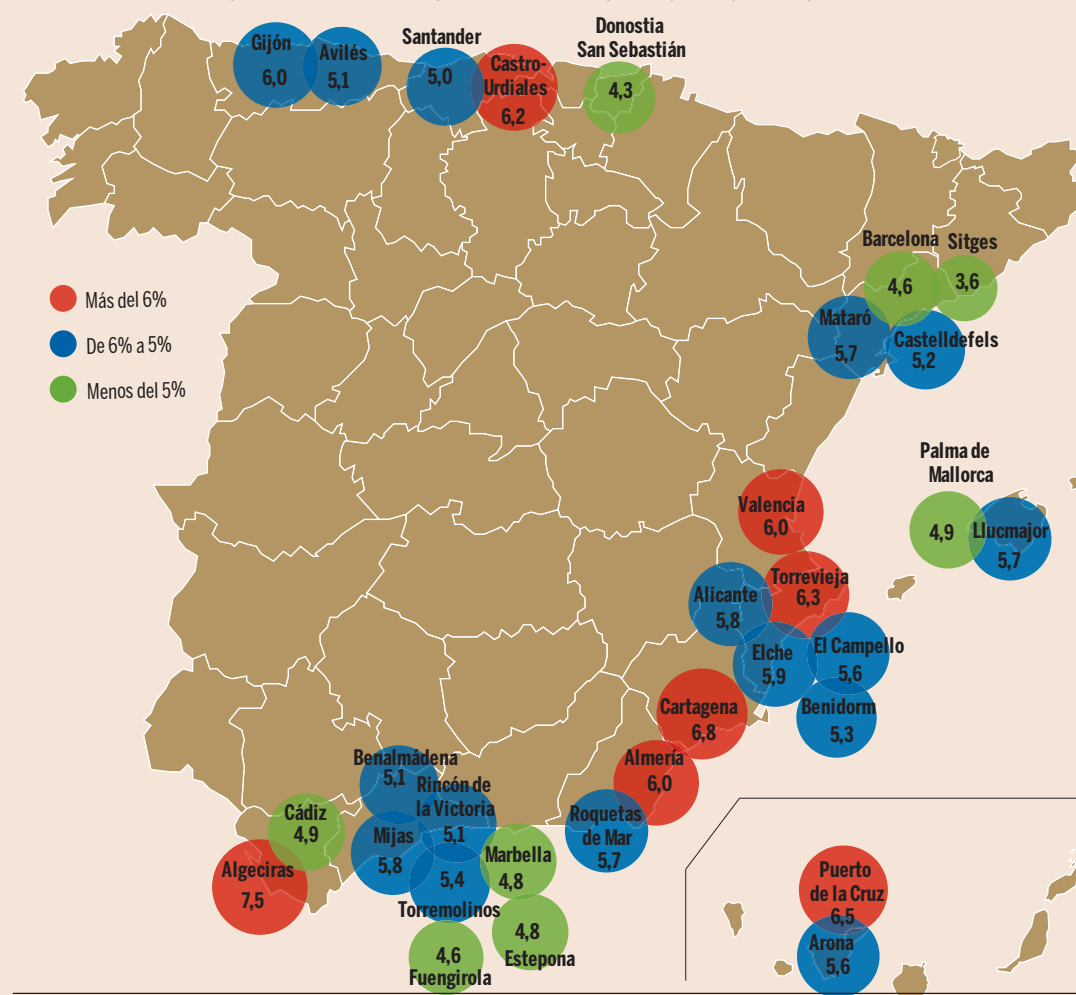
En el otro extremo, ciudades con rentabilidad inferior al 5%, como San Sebastián (3,6%), Sitges (4,3%), Barcelona capital (4,6%), Fuengirola (4,6%), Estepona (4,8%), Marbella (4,8%), Cádiz capital (4,9%) o Palma de Mallorca (4,9%) son las que menos rentabilidad ofrecen, muy por debajo de la media de España.

“Esta alta rentabilidad se explica porque los precios de la vivienda ya hace meses que han empezado a experimentar descensos y en el caso del alquiler aún están lejos de caer debido a la alta demanda”, añaden desde el portal.

No obstante, un alto porcentaje de rendimiento suele llevar aparejado un mayor riesgo. En ese sentido, desde Fotocasa recomiendan que “antes de invertir es muy importante estudiar la demanda, dónde es más activa y aquellas

MAPA DE LA RENTABILIDAD EN COSTA

Rentabilidad bruta anual del alquiler de la vivienda en municipios de costa a cierre de junio, en porcentaje sobre el precio del inmueble.



Fuente: Fotocasa

características que son más buscadas a la hora de alquilar vivienda en la playa”. Su debilidad o fortaleza está siendo precisamente una de las grandes incógnitas de este verano para el mercado.

El confinamiento, que duró meses, paralizó la demanda nacional e internacional de vivienda, pero también la turística. El hecho de que sucediera durante la primavera, el periodo durante el que se registran más reservas de cara a los meses de verano, terminó de enfriar las perspectivas del sector turístico, donde buena

parte de la oferta está formada por alquiler vacacional.

Con las medidas de desescalada y la entrada en la nueva normalidad cabe esperar un repunte de la demanda nacional, que además preferirá viajar por España a salir del país. Esto, sumado a la llegada de turistas internacionales desde que se produjo a finales de junio la reapertura de fronteras con algunos países, podría traducirse en un aumento de la demanda de viviendas de alquiler vacacional. Pero no logrará compensar los niveles de otros años, por lo que cabe

esperar descenso de precios en algunos mercados.

De momento, las estadísticas no recogen ajustes en los precios del alquiler. “Pero sí que pensamos que veremos una moderación en los precios y que nos alejaremos de los incrementos del 10% interanual”, añaden

Sin embargo, la caída de la demanda también ha venido acompañada de un descenso de la oferta de vivienda vacacional. Por un lado, porque una parte de los propietarios han preferido este año veranear en su segunda residencia

Cuatro motivos para la inquietud en el alquiler



Gonzalo Bernardos

El año 2020 tendrá un lugar preminente en la historia, especialmente en el ámbito de la salud, la economía y el turismo. De todas las actividades, la última será la más perjudicada. Los principales motivos de la debacle turística serán cuatro: la disminución de la renta de los hogares, una mayor propensión

al ahorro por temor al futuro, las restricciones a los movimientos internacionales de personas y el miedo a contraer el Covid-19.

Entre julio y septiembre, los dos primeros harán que las vacaciones sean las más cortas y cicateras de la década. El tercero generará una caída del número de turistas extranjeros de alrededor del 60%, de tal forma que en un año disminuirán de 28.927.723 a aproximadamente 11.500.000.

Finalmente, el cuarto llevará a la mayoría a minimizar riesgos y a evi-

tar localidades del extranjero que nunca han visitado. Para cerciorarse de que no hay peligro de infección en las de confianza, donde ya han estado uno o más veranos, realizarán su reserva de alojamiento en los días previos a su llegada. Una estrategia que algunos también utilizarán para cazar oportunidades y grandes descuentos.

Por tanto, en la actual temporada estival habrá menos turistas, con un presupuesto inferior y cuyas vacaciones serán más cortas. A la disminución de la demanda de los extran-

jeros, se unirá la de los nacionales. A pesar de que muchos de los que las hacían en el exterior las realizarán en España, su número será sustancialmente inferior a los que dejan de hacerlas o reducen sus días de asueto.

En consecuencia, en el mercado de apartamentos turísticos, la oferta será un poco menor que la del pasado año y la demanda bajará mucho más. Así pues, tendrá lugar una gran caída en la tasa de ocupación. Incluso en localidades tan emblemáticas como Calvià, Adeje, Denia, Platja de

Aro o Estepona, en las semanas centrales del mes de agosto será posible encontrar un apartamento bien situado, con buenas prestaciones, a un magnífico precio y durante pocos días. Una misión imposible en los años anteriores.

En cualquier localidad, pero especialmente en aquellas cuya oferta de comercios, restaurantes y lugares de ocio sea escasa, los apartamentos con una deficiente localización serán los más afectados por la crisis. Son los que obligan a sus inquilinos a utilizar el automóvil para ir a la playa o