

# Los municipios que más rinden

## > Los alquileres de costa más caros

Precio mensual, en euros/m<sup>2</sup>

Ibiza	18,85
Barcelona Capital	17,21
Donostia - San Sebastián	16,25
Calvià	15,76
Sitges	15,25
Castelldefels	15,23
Palma de Mallorca	12,16
Marbella	11,95
Castro-Urdiales	11,42
Mataró	11
Llucmajor	10,92
Arona	10,63
Benidorm	10,6
Torremolinos	10,46

Expansión

antes que alquilarla. En segundo lugar, porque otra parte de la oferta ha optado por el alquiler por temporadas. Esta disminución de la oferta podría ayudar a mitigar los ajustes.

### Comprar para invertir

Respecto a la compra por inversión, apuntan desde Fotocasa, “es posible que en los próximos meses sean muchos los españoles que decidan vender sus segundas residencias para poder hacer frente a problemas financieros y será un buen momento para encontrar buenas oportuni-

des para comprar”. Para 2020 ya se preveía una reducción de los precios, iniciada a finales de 2019. “Sí que pensamos que se va a ver acelerada debido al coronavirus”, auguran desde Fotocasa. Los propietarios bajarán un poco más de lo esperado el precio de sus viviendas debido a la situación actual.

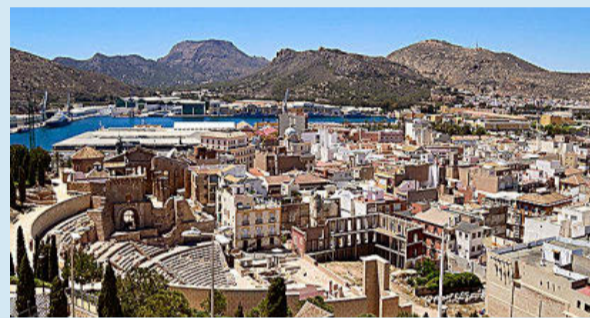
En aquellos municipios en los que hay *stock* suficiente los precios de venta caerán más que en otros en los que la demanda es alta, como pueden ser las costas de Barcelona, Alicante, Málaga, Valencia o las islas.

## Algeciras mantiene precios bajos

La costa gaditana viene siendo un destino tanto turístico como de segunda residencia muy demandado desde hace años. No obstante, los precios de venta en municipios como Tarifa, Cádiz, Conil de la Frontera o San Roque superan los 2.000 €/m<sup>2</sup>, y Tarifa o Cádiz sobrepasan los 2.500 €/m<sup>2</sup>. Algeciras es uno de los municipios de la provincia de Cádiz más económicos para adquirir una vivienda (1.112 €/m<sup>2</sup>) que hace posible que sea el municipio que mayor rentabilidad ofrece ahora mismo en las costas españolas.



Dreamstime



## Alta demanda en Cartagena

La costa murciana es otro reclamo de playa. Se trata de un lugar en el que muchos madrileños poseen segunda residencia. En el caso concreto de Cartagena, actualmente es el tercer municipio con el precio de venta más elevado (1.241 €/m<sup>2</sup>) solo superado por Murcia (1.417 €/m<sup>2</sup>) y La Manga del Mar Menor (1.635 €/m<sup>2</sup>). No obstante, el precio de alquiler de Cartagena es de 7 €/m<sup>2</sup> al mes, que hace que tenga una rentabilidad del 6,8%. “Es una zona altamente demandada para alquilar vivienda”.

## Puerto de la Cruz rinde un 6,5%

Puerto de la Cruz ofrece una rentabilidad anual del 6,5% al ser un municipio con los precios de venta de 1.903€/m<sup>2</sup> y se sitúa en la mitad del ranking de precios de los municipios de Canarias. Este precio queda lejos de otros municipios canarios como San Bartolomé (2.967€/m<sup>2</sup>), Adeje (2.647€/m<sup>2</sup>) o Arona (2.313€/m<sup>2</sup>). En cambio, los alquileres en Canarias se sitúan entre los 8 y los 11 €/m<sup>2</sup> al mes “por lo que este municipio ofrece un precio medio de la vivienda en venta muy beneficioso para invertir”, explican en el portal.



## Torrevieja, atractiva para la compra

El caso de Torrevieja es similar al de Puerto de la Cruz, explican desde Fotocasa. La costa alicantina es altamente demandada, especialmente por madrileños, y en el caso concreto de Torrevieja ofrece un precio de venta de 1.501€ por metro cuadrado, lejos de otros municipios muy cotizados, como Benidorm (2.410 € por metro cuadrado) o Altea (2.244 €/m<sup>2</sup>). Así, invertir en un piso en Torrevieja para ponerlo en alquiler es muy rentable (6,3%) respecto al precio de adquisición del inmueble.

# turístico

pasear por sus zonas más turísticas. En muchos de ellos, la tasa de ocupación no llegará en julio, agosto y septiembre al 35%, 50% y 30%, respectivamente.

Los municipios que más padecerán la crisis serán los preferidos tradicionalmente por los extranjeros. Entre ellos estarán casi todos los de las Islas Baleares (excepto la de Menorca) y Canarias, así como algunos de la Costa Blanca (Benidorm, Jávea) o de la del Sol (Marbella, Torremolinos). En cambio, los menos perjudicados serán los del norte de Es-

paña. En ellos, la mayoría de los turistas son españoles y residen principalmente en la misma autonomía, en las más cercanas y en Madrid.

Entre los propietarios de apartamentos, la diversidad es la norma. Los más avisados serán los que en la actualidad prioricen una mayor ocupación a un precio más elevado, debido a que, en una etapa de crisis, la primera generalmente tiene una mayor repercusión sobre la rentabilidad obtenida que la segunda.

Desde principios de junio, un gran número de ellos han hecho ofertas

para agosto que suponen descuentos de alrededor del 20% y ya han conseguido una más que aceptable tasa de ocupación. La mayor parte obtendrá una rentabilidad anual entre un 3,5% y 4%.

No obstante, la mayoría ha “resistido” y mantiene el precio del alquiler del pasado año. En la primera semana de julio, el resultado es una escasisima tasa de ocupación en agosto. Por tanto, deben hacer frente a un dilema: tenerlo casi vacío en el mejor mes turístico del ejercicio o convertirlo en una oportunidad pa-

ra los demandantes de última hora.

La primera opción les proporcionará una rentabilidad que no llegará al 1,5%, la segunda probablemente hasta un punto más. No obstante, para conseguirla, deberán realizar bajadas de precios entre un 30% y 50%, siendo éstas más elevadas cuanto mayor dependencia del turismo extranjero tenga la localidad, menor sea su oferta de servicios y peor la ubicación del apartamento dentro del municipio.

En definitiva, la gestión de las viviendas turísticas en 2020 será mu-

cho más complicada que en años anteriores. No obstante, una premisa me parece clara: casi nadie va a poder alquilar sus apartamentos el mismo número de días que el pasado año y a un idéntico precio. En el mercado inmobiliario, los buenos profesionales rectifican y lo hacen rápidamente; en cambio, los aficionados resisten. A los primeros les sale un pequeño agujero en su bolsillo, a los segundos un roto considerable.

Profesor de Economía de la Universidad de Barcelona y director del máster inmobiliario de la UB