

Ni Madrid ni Barcelona: las mejores zonas para invertir en alquiler son Canarias, Huelva y Murcia

Las rentabilidades brutas más altas se sitúan en el 7%

Las dos principales capitales ofrecen menos recorrido y apenas llegan al 5%, según Idealista

Las capitales españolas, por rentabilidad del alquiler de vivienda En %

LAS MÁS RENTABLES...



...Y LAS MENOS



Media en España

En 2018



Comparación con otras rentabilidades

Tercer trimestre de 2018



Fuente: Idealista

ALEJANDRO MERAUVIGLIA / CINCO DÍAS

A diferencia de lo que podría creer, **si está pensando en adquirir una vivienda para alquilarla y obtener rentabilidad**, las mejores oportunidades no se encuentran ni en Madrid ni en Barcelona, donde más han subido los precios pero también donde más se aproximan a tocar techo, sino en núcleos costeros, como **Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Huelva o Murcia**, según coinciden en apuntar varios estudios de portales inmobiliarios.

La buena marcha del mercado de la vivienda, cuyos precios encadenan cerca de tres años consecutivos de subidas en gran parte del territorio, **contrasta con los malos resultados de la Bolsa española, que en lo que va de año cae un 10,8%**, frente a las subidas del 7,4% que registró en 2017. Todo ello ha motivado que los inversores se vuelvan a fijar en el mercado inmobiliario, viendo en la compra de viviendas una mejor inversión que la de los mercados financieros, tanto por el aumento de los precios de las casas como de los alquileres. Así lo recoge el anuario estadístico del mercado inmobiliario 2018 de la consultora Acuña & Asociados.

Las Islas Canarias se llevan la palma. Según el último informe publicado por Idealista, con datos del tercer trimestre de este año, **Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife** se posicionaron como las dos ciudades más rentables para invertir en alquiler, con **retornos del 7,1% y 7%** respectivamente, a las que también se sumó **Lleida**. La ciudad catalana aparece en el podio del ranking de Idealista, pero no en el de otros listados analizados. El portal calcula la rentabilidad bruta dividiendo el precio medio del alquiler por el de venta. Otros dos informes recientes de Servihabitat y Sociedad de Tasación sitúan a la provincia de Las Palmas como una de las mejores opciones de inversión. Le siguen **Huelva**, donde, según datos de Idealista la rentabilidad es del 6,9% y otras capitales de provincia con costa como **Murcia, Almería y Alicante**, con retornos de entre el 6,8% y 6,7%.

En el extremo opuesto se encuentran, en cambio, varias ciudades gallegas y vascas, aunque por razones distintas. El mercado gallego es poco dinámico por la escasa demanda de vivienda en esa región, mientras que en el País Vasco, los precios son ya bastante elevados y con menos recorrido para seguir al alza que en otras regiones. En ese sentido, el estudio de Idealista señala que A Coruña, San Sebastián y Zamora son las tres capitales de provincia que ofrecen menos retornos (del 4,4% en los tres casos). Un análisis que también reflejan otros informes: **Sociedad de Tasación apunta que las dos provincias con menos rentabilidad son Guipúzcoa y A Coruña**. A su vez, en un examen por comunidades autónomas, Servihabitat indica que las dos menos atractivas son País Vasco y Galicia, con rentabilidades del 4,4% y 4,6% en cada caso.

Las dos grandes ciudades del país, Madrid y Barcelona, se sitúan igualmente en la parte baja de la lista. A pesar de que ambas concentran, junto con Baleares, las mayores subidas del alquiler en los últimos trimestres, **los importantes incrementos en los precios de venta**, así como las perspectivas de que **la demanda pronto no podrá hacer frente a unas alzas tan pronunciadas**, han erosionado los márgenes de rentabilidad. Así, en el tercer trimestre del año, los alquileres tuvieron unos retornos brutos del 5,1% en Madrid y el 4,7% en Barcelona, según Idealista.

En su anuario estadístico del mercado inmobiliario, la consultora Acuña & Asociados alerta precisamente del riesgo de que el continuo ascenso de los precios acabe ahuyentando a la demanda: “La masiva entrada de inversores puede estar forzando **escaladas sobre las rentas** de los inquilinos”, algo que podría, en última instancia, “**dar al traste con las expectativas** del inversor al no lograr ocupar sus inmuebles por el alza de los precios”.

En ese sentido, los tres informes recogen que **pese a que las rentabilidades del alquiler han subido respecto al año pasado, sí se han contraído ligeramente en comparación con meses anteriores** y se prevé que lo sigan haciendo en los próximos meses. Concretamente, los datos de Idealista revelan que la rentabilidad media en el tercer trimestre fue tres décimas superior a hace un año (del 7,1% al 7,4%), pero cuatro menos en comparación con el segundo trimestre de este año (7,8%). Para los próximos meses, la

previsión de Servihabitat es que **el mercado del alquiler siga su buena marcha, aunque con un crecimiento de los precios más moderado**, que vaya tendiendo hacia la estabilización.

Con todo, la vivienda no es el único activo inmobiliario interesante para invertir. De hecho, según indica Idealista, **los locales comerciales y las oficinas pueden reportar mayores rentabilidades**: en el tercer trimestre, el retorno medio de los locales fue del 9,3% y el de las oficinas del 8,4%, frente al 7,4% del mercado residencial, a mucha distancia de los bonos del Estado a 10 años, situados en el 1,6%.

Cada vez más españoles viven de alquiler

La cultura de la propiedad está cambiando. En España, el 77% de los ciudadanos vive en una casa en propiedad, un porcentaje 12 puntos por encima de la media de la Unión Europea, según Eurostat. No obstante, la población que vive de alquiler está creciendo, especialmente entre los jóvenes. Según un estudio reciente de Servihabitat, el 69,5% de los residentes en España menores de 35 años viven arrendados.

Tres factores clave. Las tres razones fundamentales que explican este cambio de tendencia son, según destaca Servihabitat, la mayor precariedad, que hace más difícil emanciparse y acceder a financiación para adquirir una vivienda, al cambio de mentalidad entre la población más joven, que prefiere vivir de alquiler porque supone menos ataduras, y a la globalización, que ha disparado la movilidad geográfica laboral.

Precios al alza. El estudio de la gestora inmobiliaria prevé que los precios del alquiler solo se mantendrán como hasta ahora en siete comunidades autónomas (Aragón, Baleares, Cantabria, Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura y País Vasco). En el resto, las previsiones para los próximos seis meses siguen siendo alcistas, aunque más moderadas (de entre el 1,5% y 2%) que durante el semestre anterior (cuando subieron un 4%, según el estudio).