

LA RENTABILIDAD EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA NUEVA Y USADA

GUMERSINDO RUIZ

SENIOR ADVISOR

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO DE EUROVAL



Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario (INSTAI) han elaborado un informe que analiza la rentabilidad del alquiler residencial en España, a nivel tanto autonómico como provincial. El importe de los alquileres se ha calculado sobre la media de las medianas trimestrales de su oferta. Por su parte, los precios de la vivienda proceden del Ministerio de transporte, Movilidad y Agenda Urbana y expresan valores medios anuales.

Aunque la vivienda nueva solo representa el 2% del total de la oferta en alquiler, en nuestro análisis hemos decidido diferenciarla de la vivienda usada porque las características de las rentabilidades de ambos mercados son diferentes y merece la pena resaltarlas. En el caso de la vivienda nueva en alquiler, su rentabilidad está muy condicionada por el precio de compra, que siempre es superior al de la vivienda usada. En esta última, en cambio, los alquileres no son tan altos en proporción al precio de adquisición. Al ser la rentabilidad resultado de un cociente entre el alquiler y el precio de la vivienda, los alquileres pueden ser relativamente altos o bajos, pero la rentabilidad va a depender significativamente del valor del denominador; esto es, del precio de la vivienda.

En los tres años considerados en nuestro informe, 2018, 2019, y 2020, la rentabilidad del alquiler de la vivienda nueva pasa del 5,8% al 5,9% y al 5,0%, mientras que la de la vivienda usada es del 6,5%, 6,8%, y 6,5%. Se trata de una diferencia significativa para ambos mercados que, además, se mantiene en el tiempo. En el año 2020, esta rentabilidad se obtiene con un alquiler mediano de 12.422 euros anuales en vivienda nueva y de 10.046 euros anuales en usada, y con un precio medio de la vivienda nueva y usada de 248.326 euros y 154.890 euros, respectivamente.

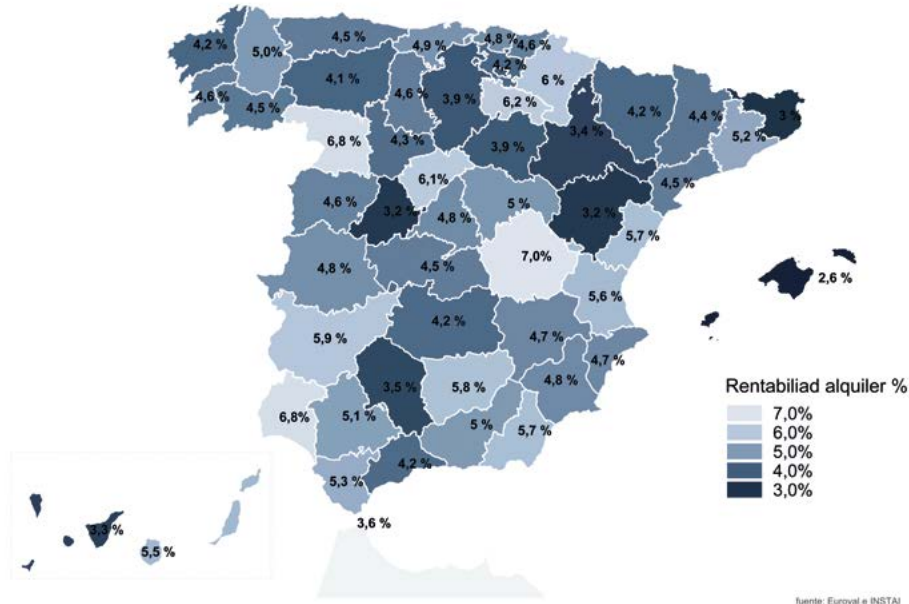
Como se observa, es la diferencia entre el precio de la vivienda nueva y usada, así como la evolución de esta diferencia, lo que explica las respectivas rentabilidades más que el alquiler en sí, ya que este, en el supuesto de la vivienda usada, es un 19,1% inferior al de vivienda nueva, mientras que el precio de la vivienda usada está un 37,6% por debajo del de la nueva.

La misma disparidad en las rentabilidades del alquiler de la vivienda nueva o usada en 2020 se refleja en los datos a nivel autonómico. En todas las comunidades -salvo La Rioja y Madrid-, la rentabilidad del alquiler de la vivienda usada es superior al de la vivienda nueva. Las diferencias más acusadas se registran en Aragón (6,3% vs. 3,7%), Andalucía (6,1% vs. 4,3%) y Castilla y León (6,7% vs. 4,2%). En el lado opuesto se sitúan Navarra (6,6% vs. 6,0%), Cantabria (5,4% vs. 4,9%) y el País Vasco (5,1% vs. 4,8%).

En lo que a la rentabilidad de la vivienda nueva en alquiler se refiere, las tres comunidades con los retornos más altos son La Rioja (6,2%), Navarra (6,0%) y Cataluña (5,6%). En cambio, las rentabilidades más bajas corresponden a Castilla y León (4,2%), Aragón (3,7%) y Baleares (2,6%). Por su parte, la Comunidad Valenciana (7,3%), la Región de Murcia (7,1%) y Cataluña (6,9%) lideran el ranking de las rentabilidades más altas en alquiler de vivienda usada, mientras que País Vasco (5,1%), Madrid (4,8%) y Baleares (4,2%) lo cierran.

A nivel provincial, los territorios con los alquileres más rentables en vivienda nueva son Cuenca (7,0%) y un alquiler mediano anual de 4.691 euros), Huelva (6,8%; 10.346 euros), Zamora (6,8%; 6.200 euros), La Rioja (6,2%; 7.891 euros), Segovia (6,1%; 7.181 euros), Navarra (6,0%; 13.421 euros), Badajoz (5,9%; 6.266 euros), Jaén (5,8%; 7.380 euros), Castellón (5,7%; 6.926 euros) y Almería (5,7%; 8.564 euros).

RENTABILIDAD [%] DE LA VIVIENDA NUEVA EN ALQUILER



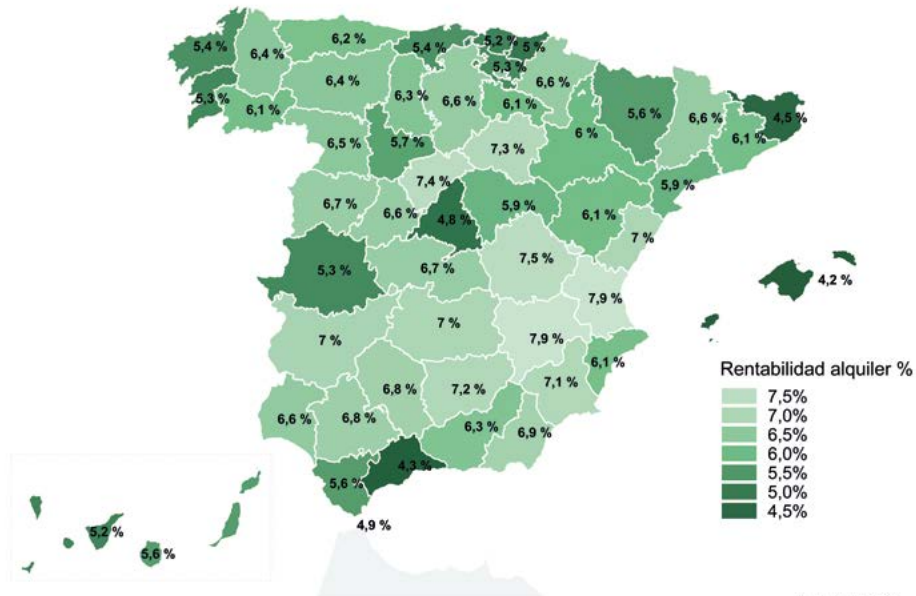
Fuente: Euroval e INSTAI

En cuanto a la rentabilidad de los alquileres de vivienda usada, el top ten provincial queda de la siguiente manera: Valencia (7,9%; 8.929 euros), Albacete (7,9%; 7.116 euros), Cuenca (7,5%; 5.230 euros), Segovia (7,4%; 7.721), Soria (7,3%; 6.288 euros), Jaén (7,2%; 5.491 euros). Región de Murcia (7,1%; 6.671 euros), Ciudad Real (7,0%; 4.800 euros), Castellón (7,0%; 6.293 euros) y Badajoz (7,0%; 5.778 euros).

Con la única excepción de la provincia de Alicante, y aunque en diferente orden, todas las provincias con rentabilidades mayores en el alquiler de vivienda nueva son también las que tienen rendimientos superiores en vivienda usada.

No obstante, los anteriores porcentajes, conviene tener presente que se trata de rentabilidades brutas y que, por tanto, en ellas hay que deducir impuestos, mantenimiento del activo, su adaptación a normativa de eficiencia energética y seguros, así como otros gastos (comunidad, financiación en su caso, etc.). Además, estos datos referidos a mercados reducidos, como el de la vivienda nueva, pueden resultar poco significativos debido a que la oferta de alquiler es escasa. Por ese motivo, para la toma de decisiones de inversión resulta indispensable un buen conocimiento de los mercados locales, cómo se forma la rentabilidad del precio de la vivienda, las limitaciones al alza de los alquileres y la tendencia de esas variables.

RENTABILIDAD [%] DE LA VIVIENDA USADA EN ALQUILER



Fuente: Euroval e INSTAI