

# La rentabilidad de la vivienda sigue al alza y se sitúa en el 5,85%

**INVERSIÓN INMOBILIARIA/** Las provincias que más réditos arrojan son Valencia, Cuenca y Albacete. Cádiz, Madrid y Baleares son las que más camino tienen por recorrer para recuperar su rentabilidad de 2019.

Carlos Polanco, Madrid

La vorágine de precios al alza en el mercado inmobiliario se ha traducido en que la rentabilidad media en España, es decir, el rédito que se consigue con el alquiler de una vivienda, avanzó en el pasado año un 5,85%, lo que supone un avance significativo con respecto al 4,96% a cierre de 2021. Pero la subida en este último periodo no ha sido suficiente para llegar a los niveles de rentabilidad que se habían alcanzado antes de la pandemia. Así lo pone de manifiesto el informe de la sociedad de valoración y tasación Euroval.

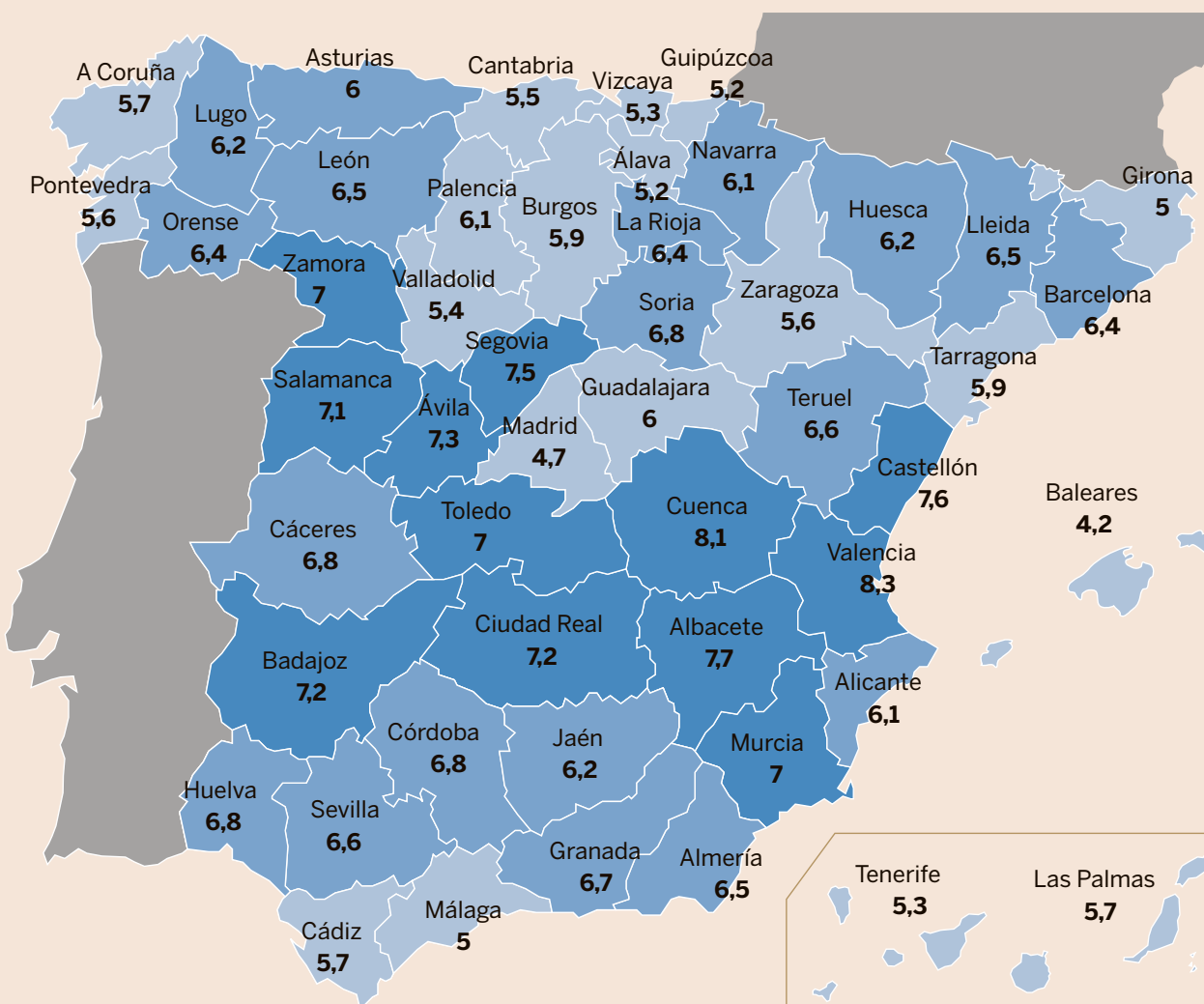
Por provincias, y tras las subidas generalizadas de la mayoría de ellas, las más rentables son Valencia, con un 8,3%; Cuenca, con un 8,1%; y Albacete, con un 7,7%. Para encontrar a la provincia de Barcelona hay que bajar hasta el puesto 23, con un rédito del 6,4%, tras haber avanzado en 0,8 puntos porcentuales con respecto al año anterior. Para la provincia de Madrid, por su parte, hay que descender aún mucho más, en concreto, hasta el penúltimo puesto, con una rentabilidad del 4,7%. El farolillo rojo es la provincia de Baleares, con un 4,2%.

El motivo que explica el avance en términos de rentabilidad es que, aunque es cierto que el precio de compra-venta de una vivienda se ha disparado en los últimos meses, el del alquiler lo ha hecho aún más, y de hecho numerosas capitales, entre ellas Bilbao, Valencia, Palma de Mallorca o Málaga, están en máximos históricos de precio. Euroval explica que a largo plazo "hay una tendencia o ligera baja en la rentabilidad. Sin embargo, esto no ocurre en 2022, donde los alquileres suben en general por encima de la vivienda".

Por lo general, y con excepción de la citada Valencia y de Castellón y Murcia, las mayores rentabilidades se encuentran en provincias de interior. En ellas el precio del alquiler no ha subido tanto: gran parte de ellas están en las dos Castillas. Esta realidad choca frontalmente con otra, y es que las zonas de interior tienen un peso poco más que testimonial en el mercado del alquiler. De este modo, el 22% de la

## EL MAPA DE LA RENTABILIDAD, POR PROVINCIAS

Rentabilidad bruta por alquiler, en %.

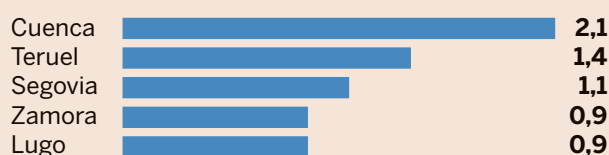


### Las más alejadas de su rentabilidad precovid...

Diferencia respecto a 2019, en puntos porcentuales.



### ...y las provincias que mejor se han recuperado



Expansión

Fuente: Euroval

oferta de alquiler se encuentra en la provincia de Madrid, le siguen Barcelona con casi un 13%, Málaga con un 6% y Valencia con un 5%. Son unos porcentajes lógicos, porque es en estas provincias donde está la demanda, mientras que en las de interior la oferta no supera en casi ninguna de ellas el 1% del total. Por eso

**Los mayores réditos se pueden dar en las provincias de interior, sobre todo en las Castillas**

comprar vivienda para sacarle rédito a su alquiler requiere un estudio exhaustivo, para encontrar el balance correcto entre una buena rentabilidad y unas altas probabilidades de tener el inmueble ocupado por un inquilino la mayor parte del tiempo, sin estar vacío largos periodos.

En la comparativa de la rentabilidad de 2022 con respecto a la previa a la pandemia, hay claros perdedores. Cádiz está todavía 1,3 puntos porcentuales por debajo; Madrid, 1,2 puntos; y Baleares, un punto. En total, 29 provincias

tienen una rentabilidad menor que la conseguida antes del estallido del Covid y el posterior confinamiento y entre otras también están Sevilla, Valencia, Barcelona o Málaga.

Pese a ello, desde la compañía señalan que "comprar una vivienda para alquilarla sigue siendo una de las inversiones más rentables, incluso en un momento como el actual en que el precio del dinero está disparando la demanda de otras alternativas, como la deuda del Estado, y en el que todavía no ha recuperado las

cotas que tenía antes de la pandemia".

### ¿Vivienda nueva o usada?

El informe resalta que entre la rentabilidad de la vivienda nueva y la usada hay importantes diferencias, con el condicionante además de que hay escasa vivienda nueva en alquiler, ya que modelos co-

**Pese a la subida del último año, todavía no ha llegado a la rentabilidad previa a la pandemia**

## Las ciudades pequeñas, las más rentables

Entre las ciudades con una población superior a las 300.000 personas más rentables, el rédito oscila entre el 4,5% de Palma de Mallorca y el 8,4% de Murcia. En cambio, las que tienen más de 100.000 van del 7,1% de L'Hospitalet de Llobregat al 8,4% de Lleida.

Finalmente, en aquellos municipios entre 50.000 y 100.000 habitantes la rentabilidad se dispara, y los retornos económicos más jugosos están entre el 7,8% de Gandía y el 9,6% de Elda. Son los principales datos de un informe de la empresa de inversión inmobiliaria Masteos, de los cuales se puede extraer la conclusión de que es posible alcanzar mejores rentabilidades fuera de las grandes ciudades. Eso sí, corriendo un mayor riesgo, teniendo en cuenta que la demanda de alquiler allí es menor. En esos municipios entre 50.000 y 100.000 habitantes el precio del alquiler ha subido sustancialmente, y el de compra también ha crecido pero en magnitudes mucho menores. Esta situación se ha dado especialmente en aquellas ciudades en las que el músculo turístico es muy destacado. Entre ellas, hay subidas del 30% en lugares de costa muy masificados por el turismo como Estepona e Ibiza. Además, el informe recoge que la rentabilidad combinada, es decir, aquella que tiene también en cuenta las plusvalías por la venta del inmueble supera el doble dígito en Málaga (13,2%), Cádiz (12,4%), Valencia (12%) y Alicante (11%).

mo el build-to-rent todavía no está muy en boga en España. Por ejemplo, en Madrid la de vivienda usada es del 4,7% pero baja considerablemente hasta el 3,1% en el caso de la vivienda nueva. En Cataluña, la usada llega al 6,4% mientras que la nueva no alcanza el 6%. Euroval justifica esta situación por los "elevados precios" de la vivienda nueva, ya que esta no solo se ha encarecido por las tensiones en el mercado, sino también por los crecientes costes de materiales, de suelo y de mano de obras.