

El precio de la vivienda continúa lastrando la rentabilidad del alquiler

A pesar de la fortísima subida de los alquileres durante el último año, su rentabilidad sigue por debajo de los niveles prepandemia en treinta provincias españolas, según Euroval.



El estudio de Euroval viene a confirmar la tendencia al alza en la rentabilidad del alquiler residencial que se registra desde el final de la pandemia.

La rentabilidad de las viviendas en alquiler sigue deparando alegrías a sus propietarios. Solo en 2022, la rentabilidad media a nivel nacional sumó casi un punto más respecto a la obtenida un año antes, situándose en el 5,85% anual. Pero no todo son buenas noticias. A pesar de la fortísima subida de los alquileres en 2022, incluso muy por encima de la experimentada por el precio de la vivienda en ese mismo período, su rentabilidad todavía no ha alcanzado los niveles que tenía antes de la pandemia. Esa es al menos la situación en treinta provincias españolas, tal y como se confirma en el informe *La rentabilidad del alquiler residencial en España 2023*, elaborado por Euroval, sociedad de tasación de referencia en nuestro país.

Esta es una de las principales conclusiones de un análisis realizado por Euroval, en el que ha comparado, por una parte, el precio medio agregado de la vivienda en nuestro país, según la estadística del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y, por otro, el precio medio del alquiler.

El resultado es una rentabilidad media del alquiler residencial para el conjunto de las viviendas, que en 2022 se situó en el 5,85% anual, casi un punto más que la alcanzada en 2021.

El estudio comparativo de las series de ambos años, 2021 y 2022, viene a confirmar la tendencia al alza en la rentabilidad del alquiler residencial que se registra desde el final de la pandemia y que ha coincidido, además, con un periodo de calentamiento de los precios de la vivienda, acentuado de manera especial en el segundo semestre del pasado año. No obstante, la rentabilidad de los alquileres residenciales

"La rentabilidad media del alquiler a nivel nacional en 2022 sumó casi un punto más respecto a la obtenida un año antes, situándose en el 5,85% anual, pero pesar de la fortísima subida de los precios de los alquileres registrada en el ejercicio todavía no ha alcanzado los niveles que tenía antes de la pandemia"

sigue estando lejos todavía de la que tenía antes de la pandemia. En 2019 esta fue del 6,8%, un punto más que en 2022.

El informe no oculta lo paradójico de esta situación, pues tal y como sostienen sus autores, "en períodos largos, en general los alquileres están más limitados al alza que el precio de la vivienda, de manera que, aunque el alquiler suba no suele hacerlo de manera proporcional al precio de la vivienda, resultando una tendencia al mantenimiento o de ligera baja en la rentabilidad. Sin embargo, esto no ocurre en 2022, donde los alquileres suben en general por encima del porcentaje en que lo ha hecho el precio de la vivienda".

Naturalmente, se trata de rentabilidades agregadas, sin distinguir entre vivienda nueva y usada, si bien los autores del informe dejan entrever que estas serán mayores en el caso de las viviendas usadas –de acuerdo con el criterio de la estadística ministerial, aquellas con más de cinco años de antigüedad–, puesto que la diferencia en

