

ECONOMÍA / POLÍTICA

El auge de la vivienda dispara las rentabilidades en la costa

INVERSIÓN / El rendimiento de los pisos en primera línea de playa asciende ya al 8,8% anual. Baleares y Andalucía concentran los "puntos calientes" del mercado.

Juanma Lamet, Madrid

Antonio compró, hace un año, una vivienda junto a la playa de Ayamonte (Huelva), por 150.000 euros. Al ponerla en alquiler, ha ingresado 7.500 euros en doce meses. Su rentabilidad bruta es, por tanto, del 5%. Es una tasa positiva, muy superior a la que habría obtenido de haber invertido sus ahorros en depósitos (0,1%) o en deuda pública (1,6%), pero nada desorbitada. Sin embargo, si esa misma vivienda la vendiera ahora, 12 meses después, la rentabilidad total ascendería al 30%. Además del alquiler, generaría una revalorización del inmueble de casi 40.000 euros -la media de la zona ha sido un 25% anual-.

El de Antonio es un ejemplo palmario del franco auge de la vivienda en costa, sobre todo en algunas localizaciones, que, bien por su alto interés turístico, bien por su consolidación urbanística tras años de crisis, están experimentando un encarecimiento notable. El alquiler de los pisos situados en la primera y la segunda líneas del litoral se ha encarecido un 8,95% en los últimos doce meses y proporciona una rentabilidad media del 5,67%, según un informe de urbanData Analytics (uDA). El valor de venta ha crecido un 3,1%, de manera que la rentabilidad total (alquiler más venta) asciende al 8,78%, aún por debajo de las rentabilidades de referencia en las ciudades de Barcelona y Madrid (16,96% y 11,71% respectivamente).

Las mayores rentabilidades de la costa española se sitúan en las provincias de Islas Baleares, Barcelona, Las Palmas, Huelva y Almería donde el rendimiento del alquiler se encuentra por encima del 5,5%, que llega a superar el 10% si se le suman las plusvalías. Destaca la alta rentabilidad combinada obtenida en la costa malagueña (17,87%).

Detrás están las costas de Las Palmas, Lugo e Islas Baleares, con unas plusvalías de entre el 12% y el 14%. "Es sorprendente el buen comportamiento de la primera y segunda líneas de costa lucense en estos doce últimos meses", acota Carlos Olmos, director de uDA.

EL TOP TEN DE LA COSTA

En porcentaje.

Municipio Provincia	Rentabilidad combinada	Encarecimiento anual	Rentabilidad bruta anual
Las Salinas I. Baleares	37,6	34,1	3,5
Ibiza I. Baleares	33,1	24,1	9,0
Santa Eulalia del Río I. Baleares	32,0	24,7	7,3
Ayamonte Huelva	30,5	25,4	5,1
Creixell Tarragona	29,4	25,1	4,4
Fuengirola Málaga	25,0	20,7	4,3
Estepona Málaga	24,9	19,9	5,0
San Pedro del Pinatar Murcia	22,4	17,0	5,4
Avilés Asturias	21,7	16,1	5,6
Premià de Mar Barcelona	21,5	15,9	5,6

Fuente: uDA

Expansión

La nueva normativa turística impulsa los precios del alquiler tradicional

El 'boom' turístico experimentado durante los últimos años ha saturado los hoteles y los apartamentos tradicionales, provocando un alza de los precios. Además, buena parte de la demanda se ha desplazado hacia nuevas formas de alquiler, como los pisos de Airbnb. Sin embargo, la nueva normativa sobre turismo introducida por varias regiones, que limita la apertura de nuevas plazas hoteleras y de pisos turísticos puede provocar la vuelta de los consumidores a los hoteles y apartamentos tradicionales, elevando todavía más los precios, según los expertos.

De entre todos los municipios costeros importantes, el más rentable para invertir en vivienda es el de Las Salinas, en Mallorca, con un 37,6%, gracias al potente encarecimiento de los pisos y al auge del alquiler en Baleares, que se anota crecimientos superiores al 20%. No en vano, los tres municipios con mayor rentabilidad de la costa española pertenecen a esta comunidad autónoma. Los otros dos son Ibiza (33,1%) y Santa Eulalia del Río (32%).

José Antonio Pérez, direc-

tor de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), explica el motivo de este boom de rentabilidad en las zonas más consolidadas de las Islas Baleares: "Santa Eulalia, Ibiza y Las Salinas tienen un problema, que no hay suficiente mercado disponible; es muy difícil comprar allí, ya que son mercados saturados".

De esta manera, tanto el coste de los arrendamientos como el precio de compra suben con fuerza, hechos que han confluído ahora en un im-

Los municipios más rentables son Las Salinas, Ibiza y Santa Eulalia, todos ellos en Baleares

El alquiler de los pisos situados junto al litoral se ha encarecido un 8,9%

passe de muy elevada rentabilidad.

En Islas Baleares (como en Barcelona), las rentabilidades medias por alquiler superan el 7%. Además, el crecimiento interanual del precio del alquiler se encuentra también por encima del 20%. Y el precio de compraventa también es muy elevado, de manera que la rentabilidad total de esta comunidad autónoma asciende al 12,5%.

Opciones

"Se ha hablado en profundidad del calentamiento de precios en el mercado de alquiler de las ciudades de Barcelona y Palma de Mallorca, pero hoy podemos observar que este fenómeno se está desplazando también a lo largo de la costa de sus provincias", asegura Carlos Olmos en su informe. Éste destaca la alta rentabilidad en plusvalía obtenida en la costa malagueña (12,83%). Le siguen la costa de Las Palmas, Alicante, Vizcaya y Lugo, con plusvalías que se mueven en una horquilla entre el 7% y 8%.

En el top ten de los municipios costeros más rentables, el cuarto lugar lo ocupa Ayamonte (Huelva), que gracias al resurgir de sus urbanizaciones ofrece un rendimiento medio del 30,5% (5,1% por el alquiler y un 25,4% de rendimiento por alquiler). "Este auge viene influenciado por las promociones de alto standing y por los pisos baratos, que generan una rentabilidad muy elevada en verano", recalca José Antonio Pérez. "Pero, ojo, como el precio de la obra nueva sube, la rentabilidad por alquiler bajará", advierte.

Fuengirola y Estepona ocupan otros lugares privilegiados en el ranking de las mejo-

EL FILÓN INMOBILIARIO DE LA COSTA

> Así son los pisos en primera línea de playa

	Por metro cuadrado.	En euros
Gipúzcoa	4.033	426.411 €
Vizcaya	2.846	407.965 €
Barcelona	2.768	387.883 €
I. Baleares	2.596	372.749 €
Gerona	2.388	286.170 €
Málaga	2.122	294.805 €
ESPAÑA	1.903	244.658 €
Alicante	1.849	252.135 €
Las Palmas	1.831	182.255 €
S. C. de Tenerife	1.730	186.553 €
Cádiz	1.721	229.812 €
Cantabria	1.715	207.402 €
Asturias	1.638	203.774 €
Tarragona	1.535	176.394 €
Pontevedra	1.523	266.147 €
Granada	1.494	155.721 €
A Coruña	1.442	171.049 €
Valencia	1.423	158.623 €
Huelva	1.370	135.952 €
Castellón	1.338	140.106 €
Murcia	1.284	130.304 €
Almería	1.187	114.183 €
Lugo	1.102	132.547 €

A Coruña

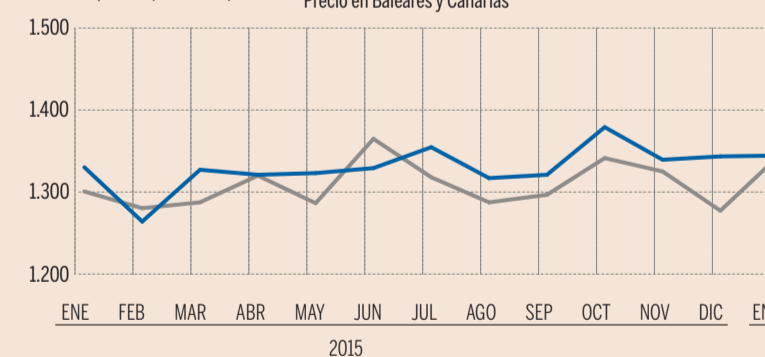
7,9

Pontevedra

1,1

> Al alza

Índice en puntos (2001=100)



Fuente: Bloomberg

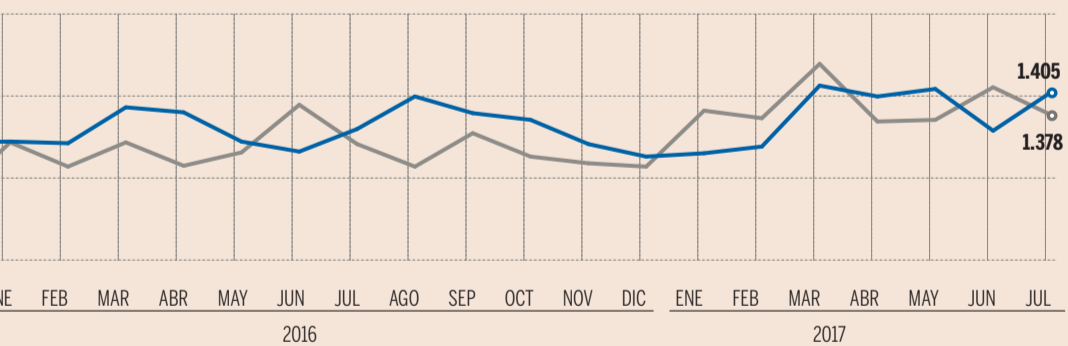
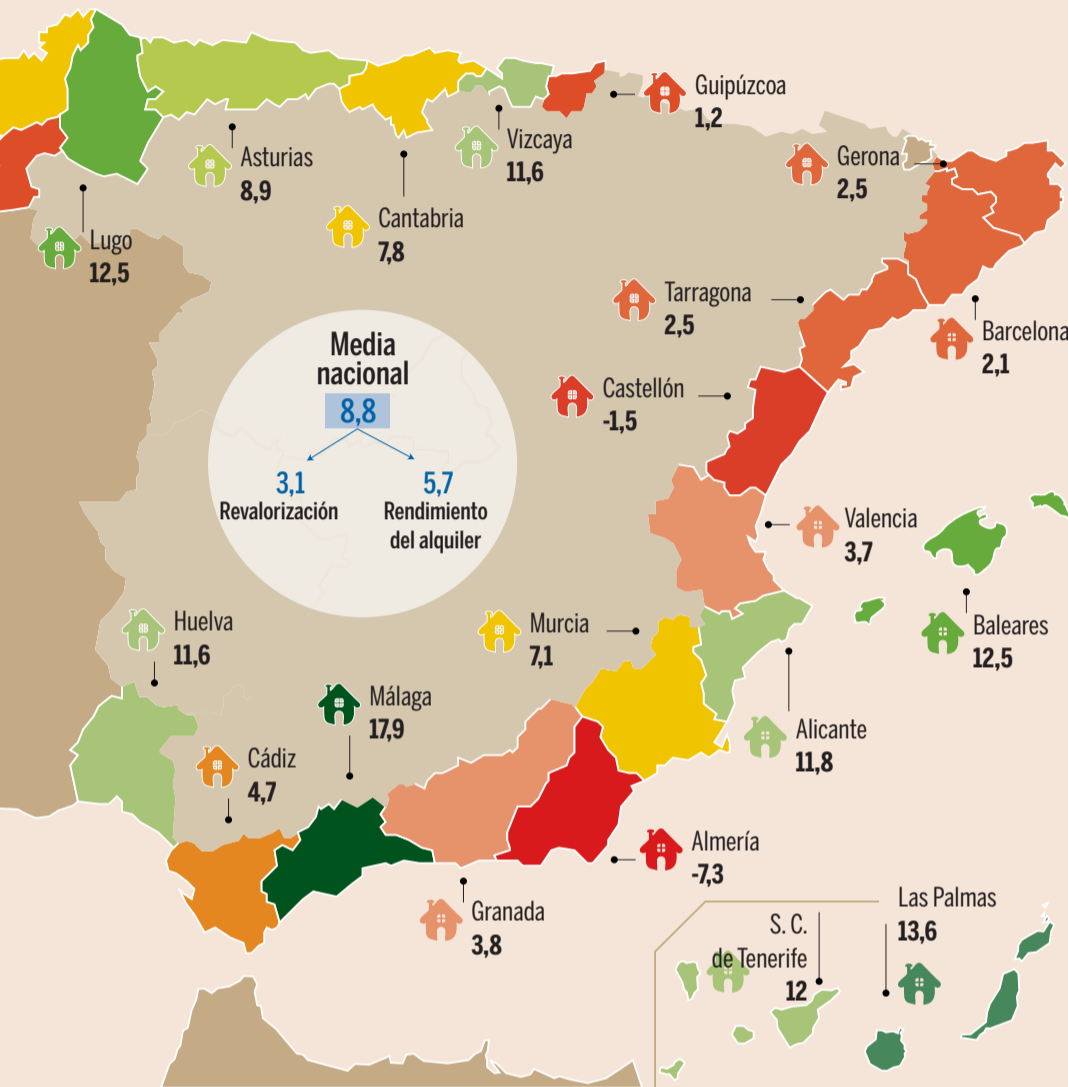
res inversiones inmobiliarias en costa, ambas con un rendimiento global del 25%. "Fuengirola está colmatada, urbanísticamente, al 95%, por eso los precios van a seguir subiendo", explica Pérez. "Y Estepona se beneficia de la parálisis de Marbella". Entonces, ¿es un buen momento para invertir en esta localidad de la Costa del Sol? "Sí. Habría que comprar ya, sobre plano, en Estepona Este, que está a 10 minutos de Marbella, con autovía, y tiene a 10 minutos el pueblo pesquero", agrega Pérez, que también es coordina-

dor del departamento de Estudios de la Red de Asesores Inmobiliarios Cualificados (RAIC), opina que, en general, "es un buen momento para invertir en las zonas consolidadas de la costa, por el incremento del turismo y la saturación de las plazas hoteleras".

Mejor en segunda línea

Los expertos no recomiendan buscar inmuebles en primera línea de playa, sino "bucear en la oferta de viviendas terminadas de la banca". Esos "restos" que acumulan las entidades financieras "son pisos peque-

> Rentabilidad combinada (alquiler y plusvalías) En porcentaje anual.



ños –la mejor inversión– y tienen un precio medio de 100.000 euros y están dando rentabilidades superiores al 10%”, explica.

Entre las zonas en las que se pueden hallar los últimos “chollos”, Pérez destaca, además de la zona este de Estepona, a Nerja y Torre del Mar en Málaga, y la costa de Granada. “El precio es menor que en los municipios consolidados, y los alquileres son los mismos, con lo cual hay más rentabilidad”. “Queda muy poco tiempo para encontrar este tipo de pisos”, advierte.

José Luis Ruiz Bartolomé, el consultor inmobiliario y director de Chamberí AM, aconseja “buscar zonas muy consolidadas, porque tienen mucha liquidez, si hay que deshacer posiciones, y una gran capacidad de rentabilizar la inversión incluso si vinieran de nuevo las vacas flacas”. “Hay que ir a los puntos calientes: en Benidorm, Costa Brava, Ibiza y Costa del Sol no te equivocas”, resume. “Ahora mismo, lo que se vende ya está en precios buenos, y no se comercializa por necesidad del propietario. Además, la ocu-

pación hotelera y los precios hoteleros están subiendo. Hay muchísimo más ambiente que otros años; la costa se está revitalizando con claridad”, subraya.

Pérez agrega que “lo ideal es comprar un piso con mucha demanda en verano y que se pueda alquilar también el resto del año, por ejemplo a profesores u otros profesionales estacionales”. Conseguir ese doble alquiler hace que se supere “el 15% o el 20%” de rentabilidad, incluso antes de plusvalías. Otra opción es alquilarlo en verano y,

Los expertos recomiendan invertir en pisos pequeños en localidades como Estepona o Nerja

Puerto de la Cruz (S. C. Tenerife) y Rota (Cádiz) ofrecen rentabilidades muy altas por alquiler

La vivienda ‘prime’ despunta en Huelva, donde la localidad con más rendimiento es Ayamonte

después, como apartamento turístico: “Se le saca más rentabilidad, pero menos tiempo”, ataja.

Samuel Población, director de Residencial de CBRE, recomendó invertir en “todo lo que sea Alicante, Costa del Sol y Baleares”. “Hay que asegurarse de que la vivienda tenga demanda real el resto del año, con lo cual Costa del Sol y Costa Blanca son buenas opciones, por su clima”, atajó.

Sin contar con las plusvalías, los mejores municipios bajo los criterios de inversión aplicados en el estudio de uDA son Ibiza, Puerto de la Cruz (Santa Cruz de Tenerife) y Rota (Cádiz), todas ellas con rentabilidades brutas en alquiler por encima del 7%.

Es significativo el caso de Cádiz, donde hay zonas con un comportamiento por encima de la media nacional (en costa) y otras muy por debajo. El precio unitario interanual de alquiler sufre un descenso de 2,9% en toda la provincia, sin embargo El Puerto de Santa María y Rota sufren un aumento interanual del 18,31% y 11,13%, mientras que hay zonas en la Bahía de Algeciras que sufren un descenso del 3,42%. “Esta misma polaridad ocurre si segmentamos el análisis en viviendas de lujo o pequeños apartamentos destinados al turismo masivo. El comportamiento es desigual y está polarizado”, alerta Carlos Olmos.

Por su baja rentabilidad, destacan también las provincias de Vizcaya, Gipúzcoa, Girona y Alicante, todas ellas por debajo del 4,65%.

El informe también hace hincapié en la depreciación de la segunda residencia en las costas de Almería (-13%), Castellón (-6,8%) y Barcelona (-5,1%). “Especialmente destaca la costa barcelonesa, y su diferencia de comportamiento con algún municipio del entorno de la capital”, señala Olmos.

PRECIO MEDIO DEL ALQUILER

En euros por metro cuadrado. Variación interanual, en %

Cataluña	11,97	17,2
Madrid	11,55	10,8
País Vasco	10,57	3,3
Baleares	9,91	10,1
ESPAÑA	8,08	9,6
Navarra	7,38	4,5
Canarias	7,18	12,5
Cantabria	7,09	4,1
Aragón	6,82	2,6
Andalucía	6,7	6
Asturias	6,5	1,9
Com. Valenciana	6,21	7,2
Cast. y León	6,2	3,7
Murcia	5,84	3,3
Galicia	5,61	-0,3
La Rioja	5,53	5,7
Cast. -La Mancha	4,97	5,1
Extremadura	4,77	3,2

Fuente: Fotocasa

Expansión

El alquiler se dispara en Baleares y Canarias

J.M.L. Madrid

El precio medio de alquiler una casa es ahora un 9,6% más alto que hace un año. Se trata de la tercera subida más alta de toda la serie histórica. El coste de alquilar en julio fue de 8,08 euros al mes, equivalente a los datos de noviembre de 2010. Este repunte se sustenta, sobre todo, en Madrid y Barcelona –que venían tirando del carro inmobiliario– y en las principales zonas del litoral, según la estadística de Fotocasa.

No en vano, ocho de las 10 provincias en las que más se ha revalorizado el sector son costeras. Lidera el ‘top ten’ Santa Cruz de Tenerife, con un repunte del 15,7%. Le siguen Álava (+15,6%), Barcelona (+14,3%), Madrid (+10,8%), Islas Baleares (+10,1%), Las Palmas (+10%), Valencia (+8,9%), Girona (+8,8%), Málaga (+8,3%) y Granada (+7,5%).

En cuanto a precios, Cataluña es la comunidad más cara para alquilar una vivienda de segunda mano, con un precio de 12 euros por metro cuadrado al mes. Le siguen Madrid (11,6) y País Vasco (10,6). Extremadura (4,8) y Castilla-La Mancha (4,97) son las dos más asequibles.

Con respecto a junio, se produjo un leve retroceso, del 0,37%. ¿Por qué? Porque el precio cayó en las

El precio del arriendo avanza más de un 10% en las principales zonas costeras

Islas Baleares. La importancia de esta autonomía en el mercado del alquiler español se puede medir con facilidad: Es la única autonomía en la que el precio descendió en julio con respecto a junio y aun así hace que la media española caiga también. Quince comunidades autónomas se anotaron aumentos, una se mantuvo estable (Extremadura) y Baleares cedió un 1,8%.

Tendencia alcista

Este descenso mensual del precio medio de la vivienda en alquiler en España no rompe la tendencia alcista. De hecho, la variación interanual del precio del alquiler en España lleva 29 meses consecutivos de incrementos, desde que empezó a subir el pasado mes de marzo de 2015.

“Los alquileres seguirán subiendo porque la demanda es muy superior a la oferta, aunque la mayor parte del país aún está lejos de los niveles de los años del boom”, explica Beatriz Toribio, responsable del departamento de estudios de Fotocasa.