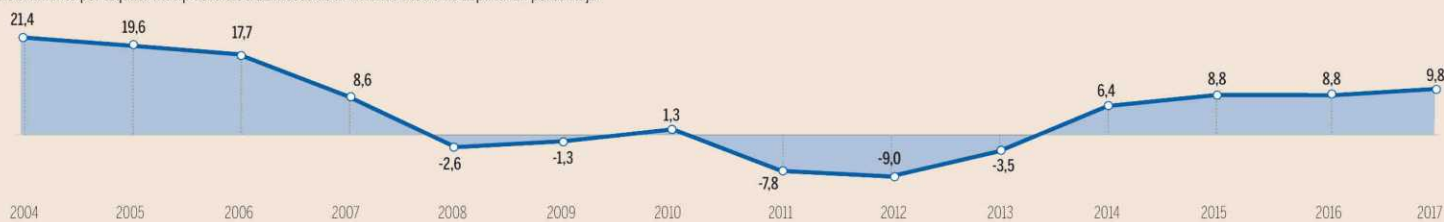




## UN MERCADO AL ALZA

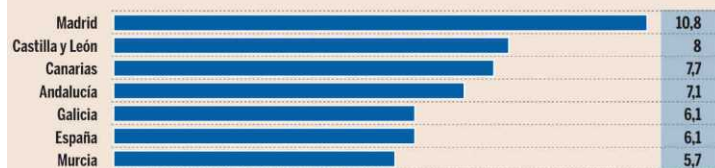
### > Subidas en los alquileres

Rendimiento por alquiler más plusvalías a 12 meses de la vivienda media de España. En porcentaje.



### > Las mejores zonas

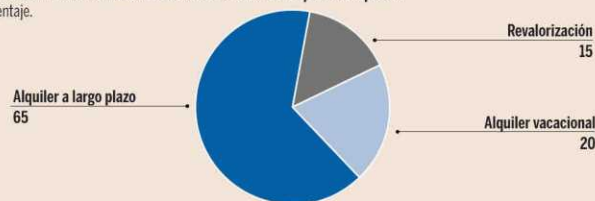
Variación anual, en %, del precio de la vivienda en propiedad en 2018. Previsión.



Fuente: Banco de España, Instituto de Práctica Empresarial y Fotocasa

### > ¿Qué hacen los inversores con las viviendas que compran?

En porcentaje.



## INMOBILIARIO

# La vivienda puede rendir hasta un 10% este año

Esta tasa incluye tanto las subidas del precio del inmueble con las rentas por alquiler.

R.M.

El mercado inmobiliario español se encamina este 2018 hacia su quinto año consecutivo de subidas. Según las previsiones del *Pulsímetro Inmobiliario* elaborado por el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), el precio de la vivienda podría revalorizarse en 2018 el 6,1%, después de subir el 4,9% el año pasado.

Por lo tanto, el coste medio de adquirir un inmueble residencial en España podría ascender a 160.438 euros al cierre de 2018, la mayor cifra desde 2011. Esta cantidad implicaría que el precio de la vivienda habrá aumentado el 21% desde 2014, año en el que comenzó la recuperación del sector.

Para los próximos 12 meses, también habrá alzas en el mercado del alquiler, cuyo precio aumentó el año pasado un 8,9%, según el Índice fotocasa, pero las estimaciones apuntan a que la velocidad de crecimiento de los arrendamientos experimentará una leve desaceleración. "Ya se ven descensos en los alquileres

**La inversión en inmuebles protege parcialmente las carteras de la inflación**

**Madrid, Barcelona, Málaga, Baleares y Canarias repetirán como las zonas de mayores alzas**

res en algunas zonas de Madrid y Barcelona en los distritos de Centro de la capital y en Eixample y Ciutat Vella en Barcelona", asegura Beatriz Toribio, directora de Estudios y Asuntos Públicos de fotocasa. Aún así, la rentabilidad bruta de la vivienda en España no deja de ser más que atractiva, ya que roza el 10%, según el Banco de España.

Sin embargo, las alzas en el mercado inmobiliario español no van a ser homogéneas. Tal y como viene sucediendo desde la recuperación del sector, Madrid liderará las revalorizaciones de los inmuebles,

con una subida estimada de los precios de la vivienda muy cercano al 11%, tal y como estima el IPE. La situación política en Cataluña podría trastocar el buen momento del mercado inmobiliario en la región, ya que las estimaciones apuntan a una subida de los precios inmobiliarios del 4,9%.

Las menores revalorizaciones podrían producirse en La rioja y en el País Vasco, con subidas en ambos casos del 0,9%, seguidas de Castilla-La Mancha y Aragón, con aumentos de los precios de la vivienda del 2,3% y del 2,9%, respectivamente.

### Pocas novedades

Madrid, Barcelona, Málaga y ambos archipiélagos repetirán como las zonas líderes en revalorizaciones del mercado inmobiliario, según asegura José García Montalvo, Catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. Eso sí, otros expertos creen que ahora puede haber algo más de atractivo, con un ries-



El mercado de la vivienda seguirá en auge en 2018.

go moderado, en otras zonas más periféricas, que, en el caso de Madrid, se correspondería con los barrios que lindan con la M-30, por ejemplo.

Carlos Farrás, de DPM Finanzas Eafi, considera que, en algunas zonas de España, los precios de la vivienda ya se sitúan a precios sobrevalorados "o a nivel burbuja" si se tiene en cuenta el nivel de salarios y el número de años que se tarda en recuperar la inversión vía alquileres.

Por tanto, Farrás considera que existen mayores oportunidades en capitales de pro-

vincia en términos de potencial revalorización.

La vivienda tipo que busca un inversor particular es un piso relativamente pequeño, de dos habitaciones, sin necesidad de reforma y listo para alquilar.

### Protección

Las inversiones inmobiliarias pueden ofrecer a los inversores una protección frente a un alza repentina de la inflación, según apuntan en BNP Paribas Wealth Management.

Sin embargo, en la firma apuntan que esta protección

es parcial por dos motivos. El primero, que existe un desfase de al menos seis meses entre la subida de los precios y su traslado a los alquileres. Además, los indicadores utilizados como referencia para los arrendamientos no siempre reflejan la inflación futura, como es el caso del IPC.

En la firma recuerdan que, si un inversor financia su proyecto inmobiliario a tipo fijo antes de que la inflación suba, el coste de la deuda se mantendrá estable, mientras que los ingresos por arrendamiento se incrementarán.