

Por Redacción | Ideas y Debates | 28-01-2020

# Soria, Segovia o Guadalajara, ¿los nuevos destinos del inversor inmobiliario?

Tags | inversiones

Comentarios

Imprimir

Pdf

PUBLICIDAD\*

## Vía Célere · Casas que innovan tu vida

Somos diferenciadores en la forma de concebir nuestras viviendas y en los servicios que ofrecemos

## Vía Célere · Somos innovadores

Somos referentes en innovación, 30 hitos en innovación y 10 certificados de I+D nos avalan

Invertir en inmuebles para rentabilizarlos a través del alquiler puede ser una operación interesante, especialmente ahora que los bancos ya no ofrecen ningún tipo de rentabilidad al dinero. Sin embargo, esta es una actividad cada vez más profesionalizada y que requiere de mayor asesoramiento si no deseamos tener un tropiezo.

"Los rendimientos derivados del ladrillo han bajado frente a años anteriores debido a que se han estabilizado las rentas del alquiler pero no las de los precios de venta" afirma **Jesús Duque, vicepresidente de la cadena Alfa Inmobiliaria**, con más de 220 agencias operativas. Aún así, la rentabilidad media ofrecida actualmente por una vivienda en alquiler ronda el 4%.

### Un porcentaje que puede variar según dónde se ubique la inversión:

Este porcentaje puede variar sustancialmente según dónde se ubique la vivienda en cuestión. El mercado inmobiliario español es cada vez más heterogéneo y, mientras los precios de venta en algunas ciudades no ha dejado de subir, en otras no ha recuperado el pulso tras la última crisis. Y mientras algunas ciudades están expulsando a su población otras ofrecen cada vez más y mayores atractivos. "Por esta razón, es importante hacer un estudio minucioso a la hora de invertir en vivienda. Los precios de las grandes ciudades pueden suponer una inversión que nunca veamos compensada, mientras existen de 8 a 10 ciudades que pueden ser los próximos destinos del inversor inmobiliario profesional" afirma este experto de Alfa Inmobiliaria.

Como ejemplo, podemos encontrar viviendas de entre 60 a 80 m2 en el centro de una pequeña capital de provincia como Soria por 50.000 euros. Y aún así, la demanda de compradores es muy reducida. "Sin embargo, la renta media de una vivienda en Soria como la anteriormente mencionada ronda los 400 euros, lo que supone una rentabilidad del 9,60%. Cerca del doble de lo que obtendríamos en una gran ciudad como Madrid o Barcelona, y con una inversión -y un riesgo- infinitamente más reducida" afirma Duque.

En Segovia ocurre lo mismo. Por 70.000 euros es posible comprar una vivienda de uno o dos dormitorios en el centro de la ciudad, y el alquiler medio es de 550€/mes, lo que nos deja una rentabilidad del 9,42%. En Guadalajara, esta misma vivienda nos costaría 65.000 euros y, alquilarla, nos supondría también 550€/mes, lo que elevaría nuestra rentabilidad hasta el 10,15%. "Y podríamos seguir así con ciudades como Navarra, con una rentabilidad media del 12%; Toledo, con un 8,5%, Lérida, con un 7,7%; Granada, con un 7,7%, o Palma de Mallorca, con un 6,7%.

"La inversión en el sector inmobiliario es una inversión rentable y estable, no obstante, hay que saber buscar" defiende el máximo directivo de Alfa Inmobiliaria. Los dos principales riesgos a esta inversión son tener la vivienda vacía, o el impago de las rentas por parte del inquilino, pero hay muchos más. Que el esfuerzo de compra sea demasiado elevado, la no revalorización de la propiedad, la necesidad de subcontratar la gestión de la vivienda, las necesarias reparaciones entre uno y otro inquilino, etc. "No obstante, concluye Duque, está claro que en el contexto actual la vivienda ofrece mayores rentabilidades que los tipos de interés bancarios y que la bolsa".