

MERCADO INMOBILIARIO

El local comercial gana a la vivienda en rentabilidad pero también en riesgo

Comprar un local para alquilarlo después ofrece una rentabilidad media en España del 7,5% frente al 3,6% de los pisos, aunque es una opción más arriesgada para el ahorrador.

 Me gusta
  Compartir 0
  Twittear 2
  menéame
  +1 1
 


E.B. / 16-11-2015 • 08:53

  Seguir a @elboletinmadrid

Si usted está pensando en colocar parte de su capital en adquirir un inmueble sepa que el **local comercial** se mantiene como la inversión inmobiliaria más rentable, según un informe de Idealista correspondiente al tercer trimestre del año en el que se explica que comprar un local en España para alquilarlo ofrece una rentabilidad bruta del 7,5%, frente al 7% que daban hace un año.



Centro comercial

David Herencia, director comercial de Idealista, señala que dicho informe, que relaciona los precios de venta y alquiler de distintos productos inmobiliarios para calcular su rentabilidad bruta, confirma que la inversión inmobiliaria en nuestro país, en cualquiera de los productos analizados, sigue ofreciendo unas tasas de rentabilidad que duplican, en el peor de los casos las de los bonos del Estado a 10 años que es del 1,5%.

Explica el directivo de Idealista que el ascenso de la rentabilidad de los locales comerciales ha ido en paralelo a la reducción que ha sufrido la de la vivienda -que de media en España ha caído del 5,3% al 3,6%- aunque puntualiza que ésta se mantiene en las grandes ciudades y pone como ejemplo que en Madrid, el rendimiento bruto de comprar una vivienda para alquilarla se sitúa en el 5,1% mientras que el de los locales es del 7,8%.

Y hace notar que los locales también superan a las oficinas, ofrecen un rendimiento del 6,8% (cuando hace un año era del 6,4%) y a los garajes, que se han quedado estabilizados en el 4,6%.

Sin embargo, David Herencia advierte que no es oro todo lo que reluce, advirtiendo que “la mayor rentabilidad de los locales va a aparejada a un mayor riesgo puesto que es un producto que va vinculado a un negocio y por lo que del éxito o del fracaso del mismo dependerá el que el inquilino sea más o menos solvente”.

Además, también hay que valorar, en opinión de Herencia, el tiempo de rotación, “ya que si local comercial se queda vacío se suele tardar generalmente más tiempo en volverlo a alquilar que una vivienda o un garaje, por ejemplo”.

Lógicamente, como en cualquier producto inmobiliario, pero más si cabe en los locales, un aspecto esencial a la hora de decidir qué inmueble comprar, es la localización. David Herencia señala que aunque todo haría pensar que en las calles más comerciales la rentabilidad es mayor no siempre sucede así porque el precio de compra es mayor por lo que este experto aconseja buscar enclaves en los que haya un mayor equilibrio entre en cuanto al precio y las rentas.

PUBLICIDAD



Gracias a nuestros clientes, empleados y accionistas por convertirnos en el mejor banco de España.

Gracias por formar parte de CaixaBank.





SUSCRÍBETE A NUESTRAS ALERTAS

EN PORTADA

Nacional
Iglesias exige que no se vendan más armas a las dictaduras para acabar con el terrorismo

Nacional
El gobierno de Cifuentes no logra contentar a la Marea Blanca

Economía
El BBVA pide al G20 que dejen de lado la estabilidad financiera para centrarse en el crecimiento

Nacional
España no eleva el riesgo de atentando terrorista

PUBLICIDAD



Iberdrola crea Contigo.

Planes a tu medida.




LO MÁS VISTO

1. **Mercados.** ¿En qué comunidades autónomas se creará más empleo en la campaña de Navidad?

Para hacerse una idea de las rentabilidades por zonas, el mayor retorno se obtiene en Córdoba (9,6%) y Las Palmas de Gran Canaria (8,4%). Les siguen Granada (8,2%), Tarragona (8%) y Santa Cruz de Tenerife (8%). Madrid tiene un 7,8%, y Barcelona un 7,5%.

Castellón ofrece los locales con menor atractivo para el inversor (sólo 4,6% de rentabilidad), seguida por Segovia (5,2%) y Salamanca (5,4%).

A la pregunta de si es una inversión aconsejable para un ahorrador, el director comercial de Idealista, responde que habitualmente es una operación más propicia para un gran inversor ya que necesita una "gestión más profesional", aunque no la descarta totalmente para un pequeño y mediano inversor siempre y cuando cuente con asesoramiento, haciendo hincapié en el que el de los locales es un mercado más complicado y desconocido por lo que antes de embarcarse en una compra sería recomendable echar mano de un profesional tanto en el proceso de búsqueda y vena del inmueble como para su posterior arrendamiento.

Un consejo que David Herencia también extiende a quienes quieran alquilar un local para montar un negocio, ya que el segmento de los locales es un mercado con muchos matices que hay que conocer, ya que el valor de un local depende de muchos matices: metros de fachada y el tramo de la calle en que está, acera de la izquierda o de la derecha, etc.

Por su parte, Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, aconseja prudencia a la hora de adquirir un local como inversión por parte de un pequeño ahorrador. Explica que hay que ser cauteloso ya que los locales no sólo han bajado sus precios de venta en torno a un 50% desde el inicio de la crisis, sino que también los alquileres han bajado en la misma cuantía "lo que no ha ocurrido con la vivienda, cuyos precios cayeron un 50% desde la crisis mientras que los alquileres sólo lo hicieron entre el 20-25%".

Respecto a la rentabilidad bruta de este tipo de producto, el representante él considera que, por ejemplo en Madrid, y para locales de barrio pueden dar un rentabilidad de entre el 3% y el 4%, pero este experto no recomienda invertir en locales en la actualidad.

Reconoce que el mercado atraviesa un buen momento, y que hay buenas oportunidades especialmente en el centro de las ciudades, bien ubicados -un hecho al que contribuyen los buenos espacios que han dejado libres los bancos- que pueden ser de interés en cuanto se reactive la economía, pero considera que actualmente es un negocio dirigido a los fondos de inversión.

De momento, Jesús Duque no recomienda a un pequeño ahorrador meterse en locales porque tiene más riesgo y aconseja "darse una vuelta por las calles para ver cuantos comercios hay cerrados". Recuerda la "alta tasa de mortalidad de los negocios" e igual que el directivo de Idealista recalca que los tiempos en los que se puede quedar vacío el local son más largos.

Reconoce que muchos negocios han abierto en función del autoempleo, pero también hacen notar que un número muy numeroso ha cerrado en el plazo de dos años, por lo que hay mucha rotación, que ha tirado a la baja de los alquileres, que aún no han comenzado a despegar.

Informa el representante de Alfa Inmobiliaria que lo que está moviendo el mercado son las compras de locales 'prime' por parte de fondos de inversión que tienen inquilinos asegurados y que, por tanto, buscan metros en las principales plazas.

Igualmente, resalta Luque que para que un local sea rentable hay que tener muy en cuenta su ubicación y por tanto las inversiones son altas, por lo manifiesta que para un gran inversor la rentabilidad sí puede ser del 7,5% pero considera difícil obtener estos rendimientos de un local de barrio que está cerrado.

Finalmente, el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria destaca que otro problema añadido puede ser si el comprador necesita financiación externa para adquirir el local, ya que en su opinión los bancos "no han abierto aún el grifo" para este tipo de transacciones a diferencia de lo que está ocurriendo con los préstamos hipotecarios.

Concluye, que otra cuestión es comprar el local para crear tu propio negocio y en caso de que no funciones ponerlo en alquiler, aunque incluso en este caso cree que lo más

2. **Nacional.** Iglesias exige que no se vendan más armas a las dictaduras para acabar con el terrorismo
3. **Hoy en la red.** ¿Qué es Cyanogen OS? El sistema operativo del que todo el mundo habla
4. **Economía.** Las cifras de negocio en la industria abren la semana en España
5. **Mercados.** La apuesta ganadora de la semana: largos en Endesa y Técnicas, cortos en OHL
6. **Economía.** El local comercial gana a la vivienda en rentabilidad pero también en riesgo
7. **Internacional.** Petrobras se va de roadshow en medio de la peor crisis de su historia
8. **Economía.** Los tribunales suspenden los procedimientos de las cláusulas suelo a la espera de la Justicia europea
9. **Nacional.** El gobierno de Cifuentes no logra contentar a la Marea Blanca
10. **Hoy en la red.** 'Moda a la vista': el primer blog de moda para ciegos

OPINIÓN



Carlos Humanes

Diego Carcedo

Los dedos se enredan en el teclado del ordenador...



Telegrama para Alexis Tsipras

Miguel Ángel Aguilar

Señor Primer ministro de Grecia, su país...

Mi jefe dice...

¿Cada vez se parece más Rajoy al expresidente colombiano Álvaro Uribe?



PUBLICIDAD

PRÉSTAMO CETELEM

Hasta 30.000€
te cambian de aires.

Desde un 6,95% TIN (7,18% TAE)
te cambia la cara.

Tu préstamo, aquí

0 en el 902 11 66 07

Sin comisiones Sin contratar otros productos Hasta el 15 de noviembre de 2015

conveniente sería alquilarlo con opción a compra.

NOTICIAS RELACIONADAS

- › La Sareb cede 50 viviendas en Canarias para el alquiler social
- › Las hipotecas a tipo fijo revolucionan el mercado pero cuidado con la letra pequeña
- › La venta de pisos nuevos se desploma un 31%
- › La Sareb anuncia una campaña de 'grandes rebajas' con descuentos de hasta el 60%
- › La Sareb cede 100 viviendas a Castilla y León para alquileres sociales

0 comentarios

Ordenar por **Destacados** ▼



Agregar un comentario...

Facebook Comments Plugin

PUBLICIDAD



El fin del dolor de pie

¿Cómo lidiar con la dolorosa deformidad del dedo gordo o hallux valgus?



Gana 9.850€ con PST!

Millonario revela secreto para ganar 9.850 €. Mira este vídeo! Mercado de riesgo



Jeep Grand Cherokee

450€/mes con 3 años de garantía y mantenimiento.



15€ de Regalo en Hofmann

¡Crea tu Álbum de Fotos y Consigue tu Regalo! Tus Recuerdos Siempre a Mano.

Publicidad LICATUS

