

	Barcelona - Stuttgart desde 58,37 € RESERVA AHORA	Madrid - Hahn desde 20 € RESERVA AHORA	Stuttgart - Madrid desde 57,99 € RESERVA AHORA	Madrid - Stuttgart desde 79 € RESERVA AHORA
---	---	--	--	---

IBEX 35:

Estás en: [Finanzas](#) > [Noticias](#) > [Vivienda](#)

16 de Enero de 2012

cuenta NARANJA 3,30% los 4 primeros meses. <small>T.A.E.</small>	Alta rentabilidad sin gastos ni comisiones y con total disponibilidad	Eso es Fresh Banking	Más información ING DIRECT
--	---	----------------------	---

Buscar

usuario contraseña

Soy suscriptor de Inversión.

[Regístrate](#) | [¿Has olvidado tu contraseña?](#)

SOLO POR INTERNET Trae tu nómina y llévate un televisor LED  [Más info](#)

INMOBILIARIO

Los garajes céntricos resisten mejor que los pisos

Las plazas de garajes son los activos inmobiliarios más seguros

15/01/2012 - 08:08 - CRISTINA VALLEJO

6

Escoja sólo los aparcamientos ubicados en el centro de las grandes ciudades o en lugares con mucha actividad económica. Además, afine mucho el precio de compra. De lo contrario, corre el riesgo de obtener una rentabilidad muy escueta por su inversión.

en nuestras recomendaciones de inversión para el año 2012 y en nuestros regalos financieros para las Navidades pasadas, incluíamos un activo inmobiliario: el garaje. Efectivamente, **la compra de una plaza de aparcamiento implica asumir un nivel de riesgo inferior, aunque sólo sea porque la cantidad invertida es menor que cuando se adquiere un piso o un local comercial**, por ejemplo. Y, como consecuencia de ello, también es un activo más líquido. Aunque únicamente los mejor situados: en el centro de las ciudades, con poca oferta, problemas de aparcamiento y mucha actividad comercial. En las afueras, la sobreoferta de garajes duplica a la ya alarmante de viviendas.

	Madrid - Munich desde 20 € RESERVA AHORA
	Madrid - Hahn desde 20 € RESERVA AHORA
Barcelona - Stuttgart desde 58,37 € RESERVA AHORA	

En este escenario, los mejores garajes pueden convertirse en inversiones refugio. De hecho, según ha detectado Jorge Martínez, de Aparcalia, algunos inversores han descartado la compra de viviendas y ahora comienzan a adquirir plazas de garajes. Y, además, como comenta este experto, «incluso en periodos de recesión económica, los precios de las plazas de garaje aguantan mejor». «El aparcamiento sigue siendo un bien escaso», asegura. Aunque las últimas cifras de ventas de automóviles no invitan a ser muy optimistas.

Más seguros, pero también bajan

El hecho de que sean activos más seguros no implica que no bajen de precio en situaciones como la actual. Claro que lo hacen: aunque la demanda siga activa, también se reduce en las mejores ubicaciones y ejerce una presión bajista sobre los precios. Si eso sucede en venta, en alquiler los inquilinos intentan por todos los medios negociar a la baja las rentas, porque, incluso en las mejores zonas también está aflorando una tímida sobreoferta: **el aumento del desempleo y la bajada de salarios también se deja sentir en esas áreas**. Por tanto, los garajes no son la panacea. Además, las medidas fiscales aprobadas por el Gobierno también afectan a los garajes, porque se sube el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Entonces, los garajes en el centro también bajan, tanto en venta como en alquiler. O, como mínimo, como apuntan desde Aparcalia, se estancan. Aunque, obviamente, se comportan mejor que los de las afueras. Y, como sucede con los valores refugios en otros mercados diferentes al inmobiliario, sus rentabilidades no son muy boyantes. De hecho, según un estudio de Idealista.com, la rentabilidad de los garajes es casi siempre menor a la de las viviendas.

Una pequeña muestra

Pero lo mejor para analizar cualquier mercado es escoger unos cuantos ejemplos y hacer números para calcular de verdad su rentabilidad y la conveniencia de comprarlos, o no. Nuestra elección ha sido al azar entre la oferta de Pisos.com e Idealista.com. Aunque hemos procurado que sean inmuebles situados en zonas con demanda. Y observamos que hay algunos garajes que siguen teniendo precios desorbitados. **Por ejemplo, el de la calle Hermosilla de Madrid, en venta por 90.000 euros, lo que costaba un piso en una capital de provincia hace no demasiado tiempo.** El metro cuadrado sale a más de 6.000 euros, es decir, por encima de los niveles razonables incluso para una vivienda de primera calidad en el barrio de Salamanca, que es donde está ubicado



Los garajes céntricos resisten mejor que los pisos



PARA HACER FRENTE A LA CRISIS

Air Nostrum saca la tijera

La filial de Iberia reducirá rutas, plazas y planteará recortar jornada y salario a toda la...

 [2]
comentarios

¿Quieres
otra razón para
cambiar de ADSL?

NUESTRO PRECIO

JAZZTEL

también este garaje. ¿Qué renta habría que cobrar para que la rentabilidad fuera razonable? Por ejemplo, de un 3 por ciento. Se batiría la inflación con un activo de primera calidad. No estaría mal. **¿Pero se encontraría un inquilino dispuesto a pagar 225 euros al mes por esa plaza de garaje? ¿Aunque pudiera aparcar también su moto?** Un poco difícil. Si pusiéramos un precio de alquiler de 150 euros, para que supusiera una rentabilidad anual del tres por ciento, el precio debería ser de 60.000 euros. Así, en principio, a no ser que le urgiera mucho la venta, no parece que el propietario estaría muy dispuesto a cerrar la operación por ese precio.

Para que el inversor se haga una idea de las rentas que se están pidiendo por una plaza de garaje en Madrid, ponemos **el ejemplo de un inmueble situado en el principal área de negocios de la capital**. El propietario pide 115 euros mensuales. ¿Cuánto, como mucho, debería pagar un inversor para obtener una rentabilidad del 4 por ciento con un inmueble de esas características? A partir de 35.000 euros, dejan de salir las cuentas.

Más o menos eso es lo que cuesta el garaje barcelonés que hemos escogido. Por tanto, para sacarle una rentabilidad del 4 por ciento, el inversor debería pedir por él una renta mensual de algo más de 100 euros.



[ENCAJA Trasteros](#)

Acceso 24h con total seguridad. Servicio de transporte disponible

www.encaja.es

[Viviendas en Paracuellos](#)

Estrena vivienda, garaje y trastero
Financ.100%.A 20 min. de Madrid.

viviendasxxl.com/Paracuellos

[Aparca&go-Parking Atocha](#)

Parking Cubierto con Vigilancia 24h Abierto 24 horas / 365 días.

www.aparcandgo.com/madrid

Anuncios **GOO**

NOTICIAS

Noticias económicas de Argentina

Noticias de economía de Bolivia

Noticias de economía de Chile

Noticias de economía de Colombia

Noticias de economía de Cuba

PUBLICIDAD



Mejores depósitos al 4%

Infórmate de los productos que harán crecer tu dinero. Depósitos y cuentas nómina.



Curso online Android

Desarrolla aplicaciones para móviles, posibilidad de comercializarlas al finalizar.



Billetes avión baratos

Compare en 10 segundos entre más de 250 sites de viajes y encuentre el mejor precio.

Ligatus

[Cuenta NARANJA de ING DIRECT: 3,3% TAE y después sigue ganando todos los meses. Sin comisiones, ninguna.](#)

[La cuenta NÓMINA de ING DIRECT te devuelve dinero cada mes.](#)

[Nuevo Depósito AZUL 15. 3,25% TAE a 15 meses. iBanesto da más.](#)

| Comparte esta noticia -



vocento

Powered by
SARENET



LO + LEÍDO | LO + COMENTADO | LO + VOTADO

Comisiones sin freno: ¿Cómo esquivarlas?

Los resultados no servirán para animar a las Bolsas

Cristóbal Montoro: "Subir el IVA duplicaría la caída de la economía"

Draghi responde hoy a S&P con una nueva estrategia del BCE para Europa

El ajuste de salarios y el coste del despido quedan en manos del Gobierno

PORTALES TEMÁTICOS

hoyMotor
laguiatv.com
11870
dalealplay

hoyCinema.com
MujerHoy
unoauto
autocasion

[+] VER TODA LA ACTUALIDAD

Opina

Nombre *

* Opinión *

escribe aquí tu comentario

Email *

Acepto todas las condiciones de uso

campos obligatorios

Enviar

Listado de comentarios

LO MÁS RECIENTE

LO MÁS VALORADO

ANUNCIOS GOOGLE

[*Tasaciones Inmobiliarias](#)

Tasadores Oficiales. Hacienda, Seg.Social,Juzgados.902760124
www.tavin.es

[Pisos en El Escorial](#)

Impresionantes Vistas. Aticos 3D 100% financiación. 247.000 €
www.grupoibosa.com

[Valores Mercado Continuo](#)

Ganar dinero con la Bolsa hoy. Cotización en tiempo real Gratis!
www.oreyitrade-bolsa.es/acciones

[Nuevos coches SEAT](#)

SEAT tiene el coche de tu vida. ¡Entra y descubre los modelos!
www.SEAT.es

© Copyright © Alianzas y Nuevos Negocios S.L. Madrid, 2008

Queda prohibida la reproducción, distribución, comunicación pública y utilización, total o parcial, de los contenidos de esta web, en cualquier forma o modalidad, sin previa, expresa y escrita autorización, incluyendo, en particular, su mera reproducción y/o puesta a disposición como resúmenes o reseñas con cualquier fin que exceda el personal incluyendo cualesquiera comerciales o directa o indirectamente lucrativos, a la que se manifiesta oposición expresa.

[Aviso Legal](#) / [¿Quiénes somos?](#) / [Política de Privacidad](#) / [Contactar](#) / [Publicidad](#)
[Noticias](#) / [Cotizaciones](#) / [Análisis](#) / [Finanzas](#) / [Vivienda](#) / [Empresas](#) / [Empleo](#) / [Comunidad](#) / [Servicios](#)

[ABC.es](#) [El Diario Montañés](#) [Hoydigital](#) [El Comercio](#) [La Rioja.com](#) [El Norte de Castilla](#) [DiarioVasco.com](#) [Ideal digital](#) [Sur.es](#) [Las Provincias](#) [La Voz Digital](#) [Laverdad.es](#)
[Punto Radio](#) [Ozú](#) [hoySport: Deportes](#) [hoyCinema: Cine](#) [hoyMotor: Revista de coches](#) [Autocasion: compra venta de coches](#) [Operación salida](#) [Viviendas Spaviv](#)