



El precio de los alquileres vuelve a aumentar tras siete años de caídas

LLUÍS PELLICER, Barcelona
La recuperación del ladrillo ha llegado también a los alquileres. Tras siete años de caídas, el año pasado el precio de las rentas creció más de un 3%, según las estadísticas

de las principales plataformas inmobiliarias. Los alquileres aumentaron sobre todo en las 10 grandes ciudades. En Barcelona crecieron por encima del 17%, pero también se encarecieron en Madrid, Málaga o Palma

de Mallorca. La oferta de pisos en alquiler sigue creciendo gracias al interés que la vivienda ha vuelto a suscitar entre los inversores. Aun así, sigue siendo insuficiente, dada la fuerte demanda.

Vivir de alquiler ha dejado de ser una opción marginal. España había sido hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria un país de propietarios. Todavía lo es, pero menos. En la época del boom el 80,6% de los ciudadanos residía en un inmueble que había comprado, según Eurostat, la oficina estadística de la UE. Hoy reside en una vivienda de propiedad el 78,8% de la población. La proporción sigue más cercana a los países del este de Europa que a Alemania o Austria, donde alquiler y propiedad conviven a la par.

Hoy hay más oferta y demanda. "La crisis inmobiliaria supuso que muchos dueños de pisos vieran que no podían venderlos y decidieran sacarlos al mercado de alquiler", explica el profesor de Economía de la Universidad de Barcelona Gonzalo Bernardos. Durante estos años han llegado a España fondos internacionales que han comprado paquetes de viviendas para alquilar. La crisis de los mercados financieros, además, ha implicado que el ladrillo se haya vuelto a convertir en un activo refugio para los inversores.

Un tercio busca alquiler

La demanda también ha crecido y, según un reciente informe de Tecnocasa, un tercio de los hogares que buscan casa quieren arrendar. El alto nivel de desempleo y la bajada salarial que se produjo durante la crisis han hecho que el alquiler sea la única opción para miles de ciudadanos, lo cual supone que el volumen de viviendas para arrendar que hay en el mercado sea insuficiente. "En España la única política social de vivienda es el alquiler privado", resume Julio Rodríguez, economista y vocal del Consejo Superior de Estadística.

En ese contexto, los alquileres han vuelto a subir. A falta de datos oficiales sobre el precio de los nuevos contratos, las principales plataformas inmobiliarias comienzan ya a recoger incrementos en el conjunto de España tras siete años de caídas que abarataron los alquileres en cerca del 25%. Sin embargo, los aumentos no son homogéneos. "Hay tres grupos de ciudades. Barcelona, que va por libre y subió muchísimo; otro con Madrid, Málaga o Bilbao, con incre-

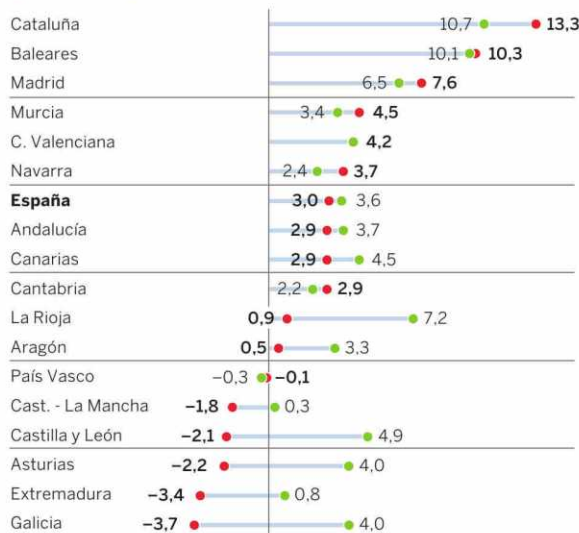


Un cartel que anuncia un piso en alquiler, en Madrid. / SANTI BURGOS

Variación del precio del alquiler en 2015

Variación interanual en % por comunidades autónomas

● Idealista ● Fotocasa



Fuente: Idealista y Fotocasa.

EL PAÍS

mentos elevados pero más razonables, y uno con localidades que siguen sin despegar", explica Fernando Encinar, fundador de la plataforma Idealista.

Tanto los datos de este portal como los de su competidor Fotocasa arrojan un incremento de los precios de los alquileres

en el conjunto de España de entre el 3% y el 3,6%. José García-Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, sostiene que si bien es cierto que la oferta ha aumentado, la subida de precios de venta en algunas localizaciones, en especial Ma-

drid y Barcelona, ha "ralentizado" la tendencia de muchos propietarios a retirar el cartel de *se vende* para poner el de *se alquila*. García-Montalvo afirma, además, que el inversor exige una rentabilidad de entre el 6% y el 7%. "Si los precios de la vivienda suben, para mantener la rentabilidad es necesario aumentar el alquiler", dice el profesor.

Rentabilidad del 6,7%

Los inversores ahora llegan al mercado de la vivienda atraídos por unas rentabilidades anuales del alquiler del 6,76%, que en Barcelona son más bajas (6,01%) y en Madrid más elevadas (7,68%), según el informe de Tecnocasa, coordinado por el catedrático García Montalvo. Una muestra de la fuerte presencia del inversor es que el 41,6% de los compradores no necesita pedir hipoteca y compra a tocateja. "Es un inversor más sano, no tan nervioso como el que había en la época de la burbuja, que buscaba revender seguidamente para obtener plusvalías", asegura Encinar.

Barcelona lideró el año pasado el aumento de los alquileres. Idealista indica una subida del 23%, y Fotocasa, del 17,5%, lo que devuelve las rentas a niveles de antes de la crisis. En el caso de Cataluña, si existen datos oficiales a raíz de que las

Comunidades al margen de la recuperación

A pesar de la subida de los alquileres en el conjunto de España —superior al 3,5%—, algunas comunidades y ciudades siguen viendo cómo las rentas se abaratan. Según Idealista, los precios siguieron bajando en Galicia (-3,7%), Extremadura (-3,4%), Asturias (-2,2%), Castilla y León (-2,1%) y Castilla-La Mancha (-1,8%). Según Fotocasa, el País Vasco fue la única comunidad que se quedó al margen de la recuperación de precios.

Fernando Encinar, de Idealista, explica que hay otro grupo de ciudades en las que no se está notando todavía la recuperación de las rentas. Su portal señala que las capitales de provincia en las que más cayeron las rentas fueron Jaén (-7,9%), Lugo (-5,6%), León (-5,5%), Badajoz (-5,5%), A Coruña (-2,5%) y Albacete (-1,5%). Según Encinar, la razón es que en esas localizaciones "el calentón inmobiliario" fue mayor y que en algunas de ellas se está produciendo una reducción de población —regresan a sus países de origen o va a otras ciudades— que aminora la demanda.

fianzas deben depositarse en la Administración. Estos arrojaban igualmente un fuerte aumento, del 14,5%. A pesar de que la patronal de apartamentos turísticos lo niega, el sector y muchos analistas consideran que los alquileres a extranjeros encarecen los precios.

En la capital catalana hay 9.600 pisos legales para turistas y una bolsa de viviendas que se comercializan de forma ilegal a la que el Ayuntamiento ha declarado la guerra. Esas viviendas presionan al alza el precio de los cerca de 40.000 nuevos contratos anuales que se firman en la ciudad. "En Barcelona hay mucha demanda de alquiler, a la que se suma la competencia de esas viviendas", asegura García Montalvo.

En general, los precios se incrementaron en las 10 principales ciudades de España. A Barcelona le siguen Málaga (entre el 7,2% y el 13,5% en el último año), Palma de Mallorca (entre el 11,5% y el 12,8%), Madrid (6,9%-7,6%) y Las Palmas (alrededor del 6,5%). Por comunidades autónomas, las estadísticas que ofrecen los portales inmobiliarios señalan que lideran las subidas Cataluña (entre el 10,7% y el 13,3%), Baleares (con incrementos que varían entre el 10,1% y el 10,3%) y Madrid (con aumentos que oscilan entre el 6,5% y el 7,6%).