

# El alquiler de pisos ya supera a las compraventas

Hasta junio se arrendaron 39.200 viviendas y sólo se vendieron 36.600

LLUÍS PELLICER  
 Barcelona

El fin del periodo de expansión del *ladrillo* ha dado alas al alquiler, que en el conjunto de Cataluña todavía supone un volumen casi irrisorio del parque de viviendas. El alquiler gana terreno a la compra. No hay datos estadísticos sobre la evolución de ambos mercados antes de 2004, pero fuentes consultadas sostienen que esto no ocurrió durante los últimos 10 años. Durante el primer semestre del año se realizaron 36.599 compraventas, según el Instituto Nacional de Estadística, mientras que se firmaron 39.212 contratos de alquiler, de acuerdo con el *Informe del sector de la vivienda en Cataluña*, elaborado por el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda a partir de las fianzas que los caseros deben depositar por ley en el Incasol. Ello significa que los arriendos han ganado peso frente a la compra: si en 2007 suponían el 32% de todas las operaciones, hoy ya representan casi el 52%.

El alquiler se dispara en general en toda Cataluña. En el área metropolitana de Barcelona ha despuntado el 33,9%, frente a los incrementos más moderados del 10% de años anteriores. Pero también en la capital catalana, donde más del 25% de los pisos ya están en alquiler, ha subido el 8,9%, cuando en los dos últimos años el aumento nunca había superado el 1%. José García-Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, sostiene que estos incrementos son "predecibles y cuantiosos". "Un 8,9% en un mercado desarrollado como el de Barcelona es mucho", afirma. Y en Nou Barris, por ejemplo, hay un 23% más de pisos en alquiler que hace un año.

Los promotores inmobiliarios, incapaces de vender ante el acusado descenso en la conce-

sión de créditos hipotecarios, están arrendando pisos que en principio pensaban colocar. "Al menos durante un tiempo nos dan unos ingresos recurrentes", sostiene un promotor. Las previsiones apuntan a que el alquiler seguirá ganando peso. Promotoras como Habitat, Promomed e Inmobiliaria Osuna, por ejemplo, están ofreciendo la modalidad del alquiler con opción a compra. Se trata de ir pagando como si fuera un arriendo normal, pero parte del dinero abonado se descuenta luego del precio del piso.

El informe de la Generalitat atribuye el incremento de la demanda de alquiler, por una parte, a la llegada de más población en toda la comunidad, puesto que en las localidades más alejadas de Barcelona las viviendas en arriendo han aumentado el 47%. Pero también señala que en este repunte han influido las políticas públicas para fomentar

## Evolución del alquiler en Cataluña

NÚMERO DE CONTRATOS NUEVOS	1º semestre 2008	
	Número	Variación 2008-2007 (%)
Cataluña	39.212	27,1
Barcelona	13.355	8,9
Cataluña sin Barcelona	25.857	39,1
Área metropolitana de Barcelona	14.959	33,9
Resto de Cataluña	10.898	46,9

ALQUILER MEDIO	2º trimestre 2008	
	Euros/mes	Variación 2008-2007 (%)
Cataluña	881,9	5,3
Barcelona	1.037,5	9,7
Cataluña sin Barcelona	803,8	6,0
Área metropolitana de Barcelona	926,0	6,6
Resto de Cataluña	637,9	6,2

Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

EL PAÍS

el alquiler, que van estimulando "paulatinamente" a los propietarios de viviendas para que las saquen al mercado.

A pesar de que el precio interanual de los alquileres subió entre abril y junio el 5,3% respecto al segundo trimestre del año anterior, la tendencia indica que irán bajando. Los precios tocaron techo en diciembre de 2007,

cuando la renta media en Cataluña se situó en 898,7 euros, y en Barcelona, en 1.041 euros. Los alquileres han bajado en todas las zonas desde entonces porque hay más oferta. Lo han hecho el 1,9% en el conjunto de Cataluña y un leve 0,4% en la capital catalana, aunque en términos reales (sumada la inflación de junio) el descenso superó el 5%.