



MERCADO INMOBILIARIO EN ALZA

# El alquiler repuntará con fuerza

**POR EL FUERTE APETITO INVERSOR/** La alta rentabilidad de las inversiones residenciales ha calentado las expectativas del mercado del arrendamiento esta, que ya es la opción elegida por el 21% de los españoles. Los expertos prevén subidas de más del 5%.

Juanma Lamet. Madrid

El mercado del alquiler cerró 2016 con una subida de precios del 6,7%, pero en las grandes ciudades los encarecimientos no bajan de las dos cifras. El difícil acceso de los jóvenes a la vivienda en compra, el afloramiento de cientos de miles de pisos que estaban vacíos y la alta rentabilidad de las inversiones inmobiliarias han calentado las expectativas de esta opción residencial, antaño olvidada en España y que ya es la opción elegida por el 21% de los españoles.

Este año, "dado que no se prevé una subida de los tipos de interés en Europa a medio plazo, la vivienda mantendrá su atractivo como activo de inversión", como apunta Jorge Ripoll, director de Estudios de Tinsa. "La demanda especulativa empujará cada vez más a los ahorradores hacia el sector", vaticina Miguel Cardoso, economista jefe para España de BBVA Research.

En este contexto, el consenso del panel de expertos inmobiliarios consultados por EXPANSIÓN es que el tirón del alquiler no sólo se prolongará en 2017, sino que las subidas pueden ser incluso mayores, en las grandes ciudades. Julián Cabanillas, CEO de Servihabitat, subraya que sus previsiones apuntan a un crecimiento medio interanual del precio del alquiler "superior al 10%".

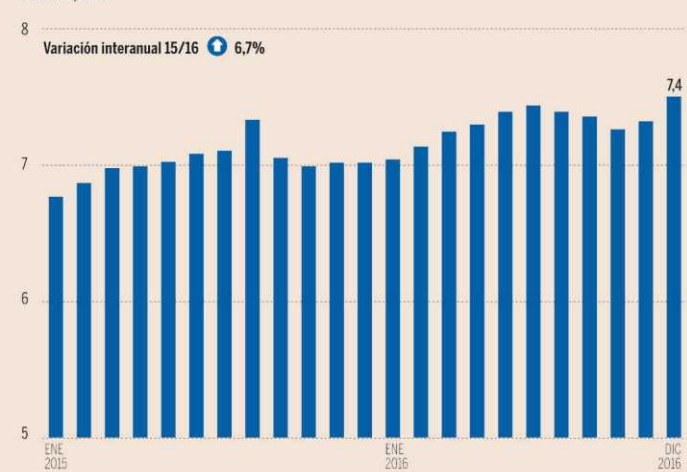
El incremento de los precios se dejará "notar con especial fuerza en las grandes ciudades, cuyo peso en la media nacional es, además, muy relevante", añade Cabanillas, que alerta: "Si se mantienen los incrementos por encima de los dos dígitos, el encarecimiento de los alquileres dificultaría el acceso especialmente a los hogares formados por gente joven".

El presidente de Tecnitasa, José María Basañez, resalta que "en los últimos meses del año 2016, en España, el arrendamiento ha mostrado mayor solidez que la compraventa de viviendas", tendencia que, en su opinión, se mantendrá en 2017. "Por tanto, de media es muy posible que la subida sea de más del 5%". Opina igual Mikel Echavarren, CEO de la consultora inmobiliaria IREA, que lo explica así: "Nos adelantamos en un escenario inflacionista, con un volumen

## RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DEL ARRENDAMIENTO

### > El precio de los alquileres

En euros por m<sup>2</sup>.



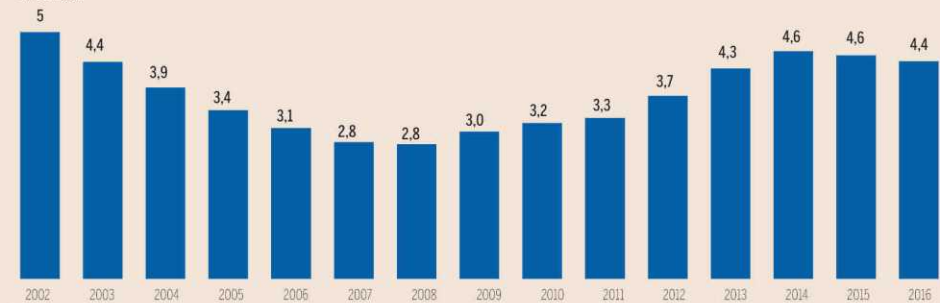
### > Lo que renta la vivienda

Rendimiento por alquiler más plusvalía a 12 meses. Rentabilidad anual de la vivienda. En porcentaje. Datos de diciembre.



### > Rendimiento bruto por alquiler

En % anual.



Fuente: Fotocasa, Banco de España, Tecnocasas y Tinsa

### > ¿Por qué los pisos nuevos no se ponen en venta o alquiler?

En porcentaje.



### > ¿Por qué no logran venderse o alquilarse los inmuebles?

En porcentaje.



### > Compras realizadas por inversores

En porcentaje.



de demanda muy elevado y sin alternativas de nueva oferta a medio plazo".

Otros analistas, como Julio Gil, presidente de la fundación de Estudios Inmobiliarios, o José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, opinan que la subida de precios del alquiler será más mo-

derada. Eso sí, al igual que ocurre con los precios de compra, "hay zonas donde crecerá mucho más rápido (Madrid, Barcelona, Canarias o Baleares)", como sintetiza el segundo de ellos.

"El alquiler ha llegado a España para quedarse porque se está produciendo un cambio de mentalidad y cada vez hay

más convencidos", incide Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa.

### Se encarece la compra

Por último, cabe señalar que están ocurriendo dos fenómenos novedosos en el mercado del arriendo. Por un lado, el precio del alquiler crece a la vez que suben las

compraventas, como explica Jaime Cabrero, presidente de los agentes de la propiedad inmobiliaria de Madrid. Por otro, el auge de los arrendamientos está encareciendo la compra, como señala Juan Fernández Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación: "El alquiler está generando subidas de precio en

las adquisiciones de viviendas, porque cada vez hay más patrimonialistas que las destinan al alquiler". "Las altas rentabilidades que ofrece la compra de vivienda para ponerla en régimen de arrendamiento explica las tensiones que estamos viendo y veremos en 2017 en los precios", agrega Toribio.