

## ARRENDAMIENTO

# El mercado empuja a alquilar

El precio de la vivienda y la restricción del crédito disparan la demanda de arrendamiento y, de carambola, las rentas

CLARA BLANCHAR

El alquiler resucita. La demanda se ha disparado, los precios han ido a rebufo y comienza a despegar la oferta, hoy insuficiente. Pero no es que los españoles se hayan vuelto europeos de golpe y les dé lo mismo alquilar ladrillos que tenerlos en propiedad. El alquiler regresa por desesperación. Para resolver el alojamiento de los expulsados del mercado de compraventa por la combinación de dos factores: los precios desbocados y la restricción del crédito.

El proceso es visible donde más aprieta el mercado. En Barcelona, los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) asisten a un fenómeno que les desconcierta. "El mercado se ha dividido en dos franjas y no se vende nada por debajo de los 350.000 euros". Son palabras textuales del presidente de los API catalanes, Joan Ollé. Quien no llega a comprar un piso más caro, o se queda donde está o se ve empujado a alquilar. La demanda de arrendamientos en la capital catalana ha saltado el 60% en lo que va de año. En Madrid, tres cuartos de lo mismo. "Nos estamos quedando sin oferta", alerta el presidente del colegio local, Jaime Cabrero.

Los anuncios de alquiler de los portales inmobiliarios de Internet también echan humo. Idealista registró en febrero 2,2 millones de búsquedas de pisos de alquiler, el doble que un año atrás. En Barcelona, el interés

En Barcelona la demanda de alquileres ha subido el 60% este año y en Madrid se están quedando sin oferta, dicen los API

por arrendar supera al que hay por comprar.

El problema es que la oferta no despierta al mismo ritmo. Otro dato: el del programa privado de fomento del alquiler Arrenta, que afirma que la demanda supera cinco veces la oferta. Es la media española, porque en Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao llega a multiplicarse por 10. ¿Consecuencia? Los precios están subiendo a un ritmo de entre el 10% y el 15% anual, tanto en Madrid como en Barcelona.

En la capital, el precio medio de los alquileres a finales de 2007 era de 1.491 euros mensuales (entre los 800 de Villaverde y los 2.825 de Retiro), según datos del Observatorio de la Vivienda del Ayuntamiento. En Barcelona, la media ha rebasado los 1.000 euros y se situaba en 1.060 (el distrito más barato es Nou Barris, 895 euros, y el más caro Ciutat Vella, 1.240), también según la estadística municipal. De acuerdo con el último estudio de Idealista, la media española supera los 1.000 euros.

Ahora mismo, pues, la única forma de frenar la escalada de



Jóvenes en busca de una casa en alquiler en Madrid, donde el precio medio es de casi 1.500 euros al mes.

PAULA VILLAR

los precios es que aumente la oferta. "La inercia del mercado inmobiliario es lenta, pero se ha puesto en marcha. Hay mucha vivienda que puede salir al mercado de alquiler porque en el momento en que los activos se han devaluado hay que sacarlos otro rendimiento", explica el consejero delegado de Foro Consultores, Luis Corral. La necesidad de obtener rentabilidad como sea con los activos explica la proliferación de carteles donde el piso se vende o se alquila. Cualquier cosa con tal de no tenerlo parado.

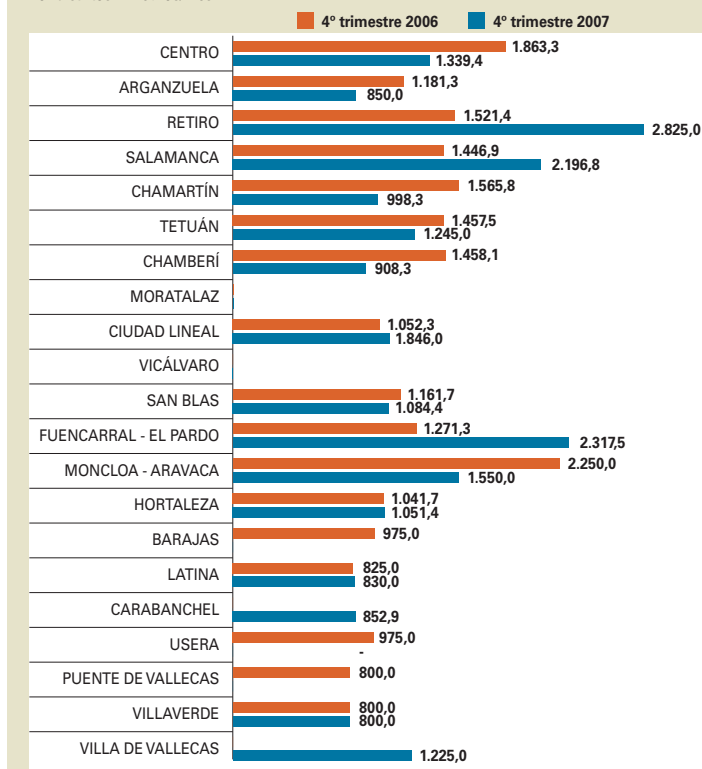
## La bolsa aumentará

Estos anuncios suelen verse en viviendas de obra nueva, una enorme bolsa de donde podrían salir alquileres al mercado. Los consultores que elaboran el informe de Aguirre Newman han detectado un aumento de ofertas de alquiler en promociones nuevas. "No lo hemos cuantificado porque nuestro estudio es de obra nueva en venta, pero es destacable tanto en los nuevos barrios de Madrid como en algunas zonas de Barcelona y también en la Costa del Sol. No sabemos cuánto, pero la oferta irá a más", augura el director de Análisis e Investigación de Mercados de la consultora, Javier García Mateo.

También CB Richard Ellis mencionaba el incremento de la

## Renta media de la vivienda usada en alquiler

Por distritos. En euros/mes



Fuente: Observatorio Municipal de Vivienda

EL PAÍS

oferta de alquiler en su último estudio, publicado hace dos semanas. La situaba en el 11% del total del residencial.

Con todo, la rentabilidad del alquiler (entre el 2% y el 3%, las

fuentes no se ponen de acuerdo) no es lo suficientemente atractiva como para que los promotores o inversores se suban en masa al carro del negocio de arrendar. "Los ingresos por alquiler re-

presentan sólo el 10% de los ingresos de las promotoras", señala José Manuel Fernández, consultor de Grupo i. Fuentes de las patronales madrileña y barcelonesa (Asprima y APCE) no descartan que "alguien esté alquilando pisos que no vende", pero subrayan que no es una práctica extendida. Por ahora, matizan.

Desde la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), el profesor José Antonio Pérez apunta que una buena alternativa para "aligerar stock" puede ser la modalidad de alquiler con opción a compra, una fórmula que en Madrid ya existe en la vivienda pública y en Barcelona está prevista en la nueva legislación.

## Medidas de apoyo

Son medidas de la Administración para incentivar el alquiler, endémico patito feo del mercado inmobiliario español, donde no llega al 10% del parque residencial. En paralelo, el Ministerio de Vivienda se ha afanado en lanzar medidas para incentivarlo. La primera fue la creación de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), en 2004. Desde entonces le han entrado más de 33.000 viviendas, pero sólo ha entregado las llaves de 6.236. El desequilibrio se debe, razona su presidente, Alejandro Inurrieta, a que reciben muchas infraviviendas, en algunos casos los pisos están en condiciones legales que no permiten aceptarlas y en otros los propietarios no aceptan el impor-

Algunos analistas afirman que las medidas de fomento del alquiler de la Administración llegan demasiado tarde

te de la renta, inferior a la de mercado. "Pero tenemos muchas en camino, este año llegaremos a 18.000 llaves entregadas", asegura Inurrieta.

La otra gran medida de fomento ha sido la renta básica de emancipación, 240 euros que han solicitado 1.000 jóvenes al día desde el mes de enero (73.221 en total). Algunos analistas son muy críticos con estas medidas, como el catedrático de Economía José García Montalvo. "La Administración llega tarde y mal. La ayuda de 240 euros echa más madera a un mercado ya calentado", asegura. Más apocalíptico, el doctor en Economía Gonzalo Bernardos defiende que el auge del alquiler es "circunstancial". "En este país nadie quiere vivir de alquiler, pero ahora mismo más vale esto que nada", proclama.

No piensan los responsables de Idealista, defensores acérrimos del alquiler. Su portavoz, Fernando Encinar, lanza una pregunta: "Si se ha roto un dogma de fe como era que la vivienda nunca baja de precio, ¿por qué no se podría romper el que dice que alquilar es tirar el dinero?".

## Propietarios que viven en régimen de arrendamiento

Poseen una casa en propiedad, pero no viven en ella sino en otra que tienen arrendada. La razón: la segunda vivienda es mejor (más grande, más céntrica, más cómoda), pero si tuvieran que comprarla estaría fuera de su alcance.

Es el caso de Almudena Ucha, treintañera de Madrid. Tiene un piso pero se le quedó pequeño al emparejarse. "Vivimos de alquiler en

una vivienda que no podríamos pagar si la comprásemos. O quizás sí, pero prefiero la calidad de vida que me da esta casa", explica.

Quien sí podría pagarse un piso en propiedad y en mejores condiciones que la mayoría, es Manuel Gálvez, ejecutivo en un banco, también treintañera y de Barcelona. Pero ha apostado por el alquiler, entre otras cosas por la misma razón que

Almudena. La novia de Manuel también es propietaria. Él, además, ha vivido en cinco países, donde ha observado el prestigio del que goza el alquiler. Se plantea comprar, "quizás cuando tenga hijos". Pero cita el caso de compañeros que cursaron con él un MBA en la escuela de negocios IESE. Tienen chavales, y aún así "han vendido el piso y se han ido de alquiler".