



Más oferta, más demanda y caída de precios en el arrendamiento

En la elección sobre la idoneidad frente a la compra es preciso analizar varios factores

TEXTO TANIA JUANES

Los ejos aún del peso que tiene en los países europeos, el mercado de alquiler de viviendas en España está tomando fuerza debido en gran parte a la grave crisis inmobiliaria. Pese a las dificultades para encontrar estadísticas muy exactas y actualizadas, los datos que se aportan desde el sector apuntan a que crece la oferta de pisos en alquiler y también la demanda. A la mayor actividad y liquidez se une una rebaja de precios, que se habría elevado a un 3,8% en 2009, según el Ministerio de la Vivienda. A esta tendencia se refiere igualmente un informe del servicios de estudios de BBVA, mientras que desde el portal inmobiliario Fotocasa se indica que los alquileres de las casas de segunda mano descendieron de media un 4,8% en 2009, con lo que se acumularía un desplome del 15,6% desde mayo de 2007.

En esta línea, David Moya, director general de Look & Find, manifiesta que la caída en el último año y medio se ha elevado al 20%, aunque por debajo del recorte de los precios de compraventa de viviendas. También Fernando Encinar, director de Idealista, asevera que en los 12 meses pasados se confirmó la reducción

LA CIFRA

25%

es el aumento de la oferta de viviendas para alquiler en los últimos meses. Los expertos prevén que continúe la tendencia alcista.

del alquiler en el mercado residencial que se había iniciado en 2008. "Es el que primero reaccionó, cambiando la tendencia de los años anteriores de la década. No es inmune a la crisis", afirma.

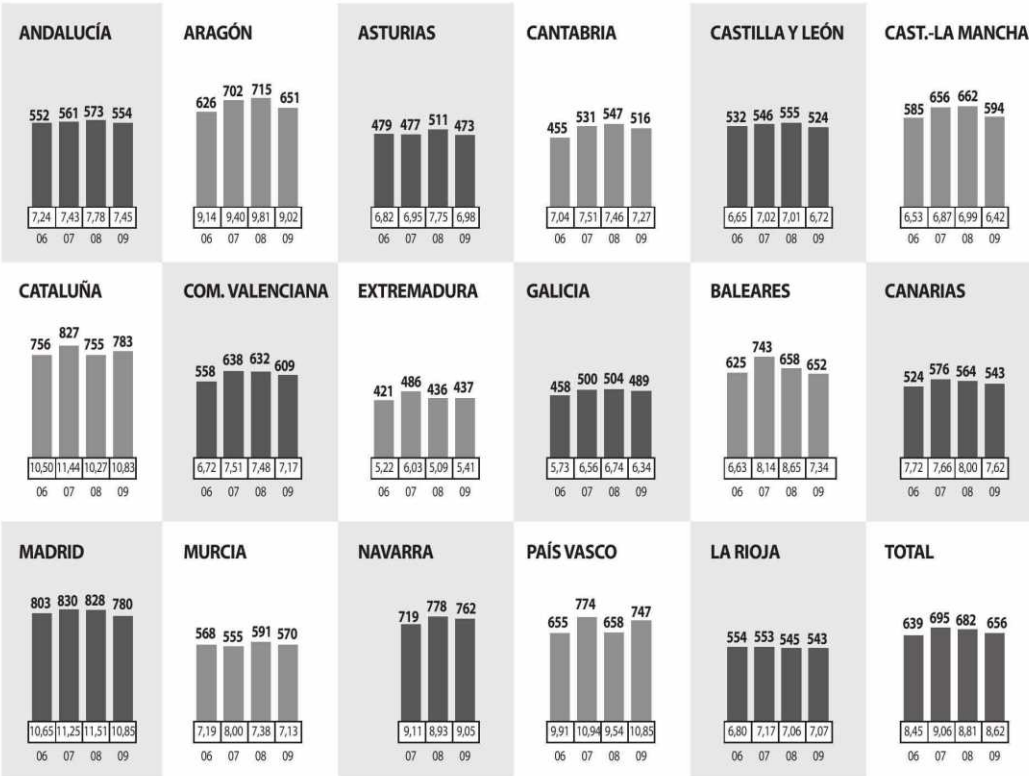
Y David Moya añade que a las oficinas de Look & Find están llegando en el entorno de un 25% más de oferta de alquiler. Pero, ¿por qué se está reactivando esta actividad? Los expertos señalan que algunos propietarios que no pueden vender sus casas optan por alquilarlas, mientras que a otros la crisis económica les ha empujado a sacar al mercado viviendas que tenían cerradas.

Hay factores adicionales. Los analistas de Aguirre Newman citan las nuevas formas de comercialización que utilizan los promotores, como la del alquiler con opción a compra -que se eleva ya al 16,3% en la obra nueva libre en Madrid-, así como la creciente actividad de las entidades financieras.

Con previsiones que auguran caídas no muy pronunciadas o una tendencia a la estabilización de los precios del alquiler, ¿qué es más rentable comprar o alquilar un vivienda? Los factores son tan diver-

Estadísticas de precios de la vivienda de alquiler

Renta media □ Euro/m²



Fuente: Ministerio de Vivienda

R. Galiano

Medidas para reactivar el mercado

El cambio del mercado del alquiler se está traduciendo igualmente en que las personas que alquilan tienen capacidad para poner condiciones en las negociaciones, según Encinar. Estima que en la reactivación pesa además el menor temor de los propietarios, con medidas como el desahucio exprés, aunque

algunas instituciones consideran que son necesarias protecciones adicionales. Por otro lado, el Gobierno ha puesto en marcha otras medidas como las ayudas a la promoción de viviendas en alquiler, las destinadas a propietarios de vivienda libres para arrendar y las que tienen como objetivo la rehabilita-

ción de casas dedicadas al arrendamiento. La potenciación de este mercado forma parte, asimismo, de la Ley de Economía Sostenible. En cuanto al tratamiento fiscal, a partir de enero de 2011, el arrendatario se podrá deducir el 10,05% de los pagos de alquiler hasta un máximo de 9.040 euros, si su renta

es inferior a 17.707 euros. Entre 17.707,20 y 24.107,20 euros se reducirá gradualmente la base de la deducción, y los contribuyentes con bases imponibles superiores a 24.107,20 euros no se la podrán aplicar. En este año, la deducción del 10% se le puede aplicar si sus ingresos son inferiores a los 24.000 euros.

quilino, ya que puede encontrar otros activos para el dinero que va a tener que desembolsar -como el de la entrada-. Otro elemento básico es el momento del ciclo, si es bajista -como se considera aún el actual- destaca que existe el riesgo de que no se recupere la inversión, mientras un tercer factor es el de la desgravación fiscal. Añade que los costes de la transacción -más elevados en la compra- es otro tema relevante.

Opina que es erróneo sólo tener en consideración que la factura mensual de la hipoteca sea más barata [ahora con el euríbor en el entorno del 1,230% para una hipoteca a 30 años puede ser menor alrededor de un 20% frente al alquiler]. No obstante, cita otra cuestión importante, la disciplina, y que el ahorro del alquiler se destine a invertir en otros activos o a preamortizar deuda. Concluye que a largo plazo no tiene razón quien dice que siempre es mejor comprar, ni quien afirma lo contrario. Y David Moya agrega que la idoneidad depende, asimismo, del perfil del cliente para acceder a una hipoteca en buenas condiciones.

sos y su combinación tan compleja que las conclusiones no son taxativas. Además, la idoneidad depende en parte del perfil y el objetivo de los clientes. Y en la comparación hay que tener en cuenta que se trata de opciones no homogéneas, ya que la compra es una inversión aunque la meta no sea especulativa.

El alquiler con opción a compra se abre camino

Según José García Montalvo, profesor de la Universidad Pompeu Fabra, para tomar una decisión es preciso analizar tres cuestiones básicas, entre otros factores económicos. Si el alquiler anual está por encima del 5% del precio de la vivienda, la operación es rentable para el arrendador pero no para el eventual in-