



La crisis puede empezar a equilibrar el mercado hacia el alquiler en 2011

LAS DIFICULTADES DE CONSEGUIR FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA, LA INCERTIDUMBRE LABORAL Y LA GRAN CANTIDAD DE OFERTA SERÁN CLAVES PARA QUE LOS JÓVENES PIENSEN EN EL ARRENDAMIENTO

BENITO MUÑOZ

El alquiler nunca ha sido santo de la devoción de los españoles. Lo suyo es la compra, muy al contrario que en Europa, cuya trayectoria pretende imitar el Gobierno desde hace más de seis años, cuando María Antonia Trujillo se estrenó como *primera dama* del ya extinto Ministerio de Vivienda. A día de hoy, poca gente es partidaria del alquiler cuando tiene medios para comprar casa ni aún cuando no los tiene.

Y en los tiempos que corren, dado que adquirir una vivienda es tan difícil por la financiación, ¿llegará el turno para el crecimiento del alquiler en 2011?

Ahora, en tiempos de crisis, los alquileres se encarecen poco, según la última estimación oficial del Instituto Nacional de Estadística (INE). Es lo que apunta el dato de septiembre, mes en el que la subida media en los alquileres fue del 1% en todo el territorio nacional con relación al mismo mes de 2009, que coincide con el repunte de Madrid.

Claro que estos datos sólo reflejan la realidad en parte, a juicio de los expertos. Sólo se trata de los alquileres vigentes y lo que interesa a todo aquel que se vaya a emancipar es conocer cómo están los precios en el mercado de los nuevos arrendamientos.

Varios analistas del sector inmo-

biliario reflexionan al respecto de la marcha del alquiler en este suplemento. «La subida del precio del alquiler, como es normal, no ha variado homogéneamente en toda España. Así, en Madrid ha disminuido como consecuencia de que, en parte, las viviendas con dificultades de venta se han ofrecido también en arrendamiento», afirma Pedro Morón, director de Estudios Inmobiliarios de la Universidad Autónoma de Madrid (UAM).

«A nivel nacional», continúa, «resulta lógico que los alquileres hayan subido, al ser inaccesible para muchos la compra a causa de las dificultades de financiación y a la situación económica, por lo que

no les ha quedado más remedio que alquilar».

«Cuando no se accede a la financiación en sí, sólo queda el alquiler. Lo lógico es que el alquiler se refuerce en personas donde la única opción es el arrendamiento. Y, además, la gente que no puede vender una casa la alquila», añade Gonzalo Ortiz, socio fundador del portal inmobiliario Globaliza.com.

«La subida es intrínseca a la relación entre oferta y demanda, aunque hoy se depende de la economía. Durante el *boom* [desde el punto de vista del propietario], se podía vender una casa para plantearse vivir del alquiler. Ahora, no», añade. **SIGUE EN PÁGINA 2**



Cartel de un piso que se alquila en el edificio de un barrio de Madrid. / GONZALO ARROYO

El alquiler se presenta como la mejor alternativa para la emancipación en 2011

LOS EXPERTOS CONSULTADOS PIENSAN QUE LA FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA SEGUIRÁ DIFÍCIL, QUE LA OFERTA DE PISOS EN ARRENDAMIENTO SERÁ CADA VEZ MAYOR Y QUE LA TENDENCIA DEL PRECIO DE LOS NUEVOS ALQUILERES SERÁ A LA BAJA

VIENE DE PÁGINA 1 / Con respecto a los nuevos alquileres no hay dudas entre los expertos: los precios están cayendo, especialmente en las grandes ciudades. «El precio del alquiler sigue bajando y bastante. Esa estadística del INE simplemente toma los datos para su análisis de la Encuesta de Población Activa (EPA), es decir, es un dato de lo que gastan los hogares que están en alquiler y que rellenan esa encuesta», asegura Gonzalo Bernardos, vicerrector de Economía de la Universidad de Barcelona (UB).

Posteriormente explica el funcionamiento del organismo estadístico: «En 2006 [el INE] escogió una base de hogares que vivían en alquiler y les preguntaron cuánto pagaban. Ahora, a esa base de hogares les pregunta cada trimestre cuánto sigue pagando por el alquiler. Lo que en realidad refleja este índice es la actualización de la renta de alquiler a muchas personas que hay ahora en paro por toda España», añade.

El mismo economista recuerda que «este año, el alquiler ya ha bajando entre el 12% y el 15% en Madrid, y en los alrededores mucho más». También pone un ejemplo de otra gran ciudad, Barcelona. «En esta localidad un piso que antes (en 2007) se conseguía por 1.000 euros, ahora está en 700 euros».

En la misma línea se pronuncia José García-Montalvo, profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. «Por las informaciones que tengo, del IESE, el alquiler ha caído un 7,6% hasta septiembre y de agosto a septiembre bajó un 0,6%». Y añade que «el INE tiene en cuenta los datos de los alquileres viejos y la caída (de los precios) de los nuevos es evidente».

El alquiler es, para miles de jóvenes españoles, la única esperanza que tienen para formar hogar. «Se-

guro que si les ayuda», dice García-Montalvo, quien añade que «hay mucha vivienda que va al mercado de alquiler y la oferta es cada día mayor porque, además, hay muchos edificios cuyos dueños ni se plantean la venta, sino que se ponen en alquiler directamente».

«Evidentemente, el alquiler, que no requiere entrada y menores requisitos en la cuantía y estabilidad de ingresos, facilita la emancipación de los jóvenes. Sin embargo, no debe olvidarse que estos jóvenes, cuando su economía se lo permita, comprarán en muchos casos», apunta Pedro Morón.

El profesor de la Autónoma aclara: «Es difícil que quienes no hayan comprado en 2010 pese a perder los beneficios fiscales, en 2011 estén en condiciones de comprar, por lo que la emancipación será fundamentalmente a través del alquiler».

«En qué medida ayudará el alquiler a la emancipación? «Aquí hay un

«Quien no compre en 2010 es difícil que lo haga en 2011 y tendrá que mirar el alquiler»

«El alquiler tampoco funciona si no hay empleo y en 2011 se destruirá más»

dilema histórico», asegura Gonzalo Ortiz, de Globaliza. Y cuenta su experiencia vivida en sus viajes: «En Francia y otros países como Estados Unidos e Inglaterra— la cultura es

de independizarse rápidamente, a los 20 años. Allí nadie se plantea si va a vivir en 30 o 50 metros cuadrados, lo que quieren es marcharse a vivir por su cuenta».

También critica algunos comportamientos. «Hay mucha gente que dice 'cómo se va a vivir en 40 metros cuadrados?'. Pues la respuesta es por qué no, cuando se es joven y no hay ingresos para más».

Los precios

Dado que a los compradores se les presenta un panorama más que sombrío, hay que valorar otro aspecto que expone Pedro Morón: «Para la demanda, tendrá importancia el número de ejecuciones hipotecarias». «En 2008 hubo 59.000; en 2009, 93.000 y se prevé que aún sean más en 2010», explica este experto. «Y cuando se trate de viviendas principales, los afectados tratarán de alquilar», asegura.

José García-Montalvo opina que «los precios se van a seguir ajustando y aumentará la proporción de alquiler». Este economista reconoce, sin embargo, «su sorpresa» cuando ha revisado los «datos de condiciones de vida (donde se pregunta por las viviendas en alquiler y en propiedad), puesto que el parque de alquiler está en el 11,5% y en 2000 era el 11,4%».

Para argumentar esta sorpresa, que contrasta con las conclusiones de informes como el de Knight Frank, que decía que el parque de alquiler en España pasó del 11% al 13% en 2009 (algo que certifica otro análisis de Forcadell con el 13,2%), García-Montalvo apunta que «se debe a que hay muchos padres que dejan a sus hijos casas que tienen para que vivan en ellas hasta que puedan independizarse». En su opinión, «la única explicación de que no suba más el número de hogares en alquiler es por-

que la cesión gratuita lo ha hecho hasta el 6,9%». «La tónica en todo el mundo», asegura García-Montalvo, «es que se alquile y después se compre». Compara Estados Unidos con España. «Allí la gente se compra una casa con 40 o 50 años y no pasa nada, aquí, hay quien se casa a los 22 años y ya tiene que irse a vivir a una casa en propiedad. Esto es ilógico».

Sin embargo, la posibilidad de emanciparse choca directamente con la situación del empleo, según otro analista. «El alquiler no funciona si no hay trabajo y en 2011 ha-

más afectados por la crisis». Hace un repaso rápido de la situación: «El 41% de los jóvenes entre 25 y 35 años está en paro. Con el crecimiento que prevé el Gobierno del 0,7% es imposible crear empleo. Yo, al menos, no lo he visto en ningún país del mundo».

Es, por tanto, mucho más escéptico con las opiniones que dicen que el año 2011 va a ser el año del alquiler. «¿Cómo?», se pregunta. «Lo importante en el alquiler», señala, «son los tipos de interés, que están bajos, el paro (alto) y la inmigración (también es alta), y todo esto significan menos demanda de alquiler». Y después (sonríe), «está la generación Ni Ni, que ni puede alquilar ni puede comprar».

Al hablar de políticas oficiales, la de alquiler con opción a compra es la que se debe seguir en un futuro inmediato, en opinión de Gonzalo Ortiz, quien destaca: «Si esa política se fomenta y se publicita como se debe se terminará financiando. Si se consigue que la vivienda protegida suponga el 50% del precio de la libre y el alquiler de estas casas es de 200 o 300 euros, a quien se ayuda no es sólo a los jóvenes, sino a familias enteras».

A pesar del mal momento general del sector inmobiliario, Ortiz está convencido de que «la crisis equilibrará el sistema hacia el alquiler, puesto que la cultura de la compra es difícil de mantener». Por su parte, Bernardos, aunque no niega la importancia del alquiler para fomentar el dinamismo laboral, cree que la compra de vivienda «forma parte de nuestro ADN».

Dos fracasos y la envidia de Europa

Las dos apuestas del Gobierno para fomentar el arrendamiento han sido la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) y la Renta Básica de Emancipación (RBE). Hoy casi nadie duda del fracaso de la primera: menos de 15.000 operaciones cerradas en toda España desde su creación, en 2005. Para García Montalvo, uno de los motivos es que «da idea de la SPA no debe ser pública». Gonzalo Bernardos piensa que con la RBE «sólo se beneficia el propietario, que sube la renta». El mismo analista asegura no entender «la manía de este Gobierno de que todo el mundo empiece a alquilar». Y destaca: «En Europa somos la envidia por ser un país de propietarios y el Gobierno quiere un parque de inquilinos». Bernardos señala que «el propietario sigue sin fiarse porque cree que no le van a pagar». En su opinión, el otro gran problema del alquiler es que «el 50% no se declara». «Es, por tradición, una economía sumergida», asegura.

brá más destrucción de empleo», señala Gonzalo Bernardos.

«Los dos principales colectivos son los jóvenes y los inmigrantes», dice, y recuerda que «son precisamente los