



Precio del alquiler de vivienda en España

VIVIENDAS EN ESPAÑA

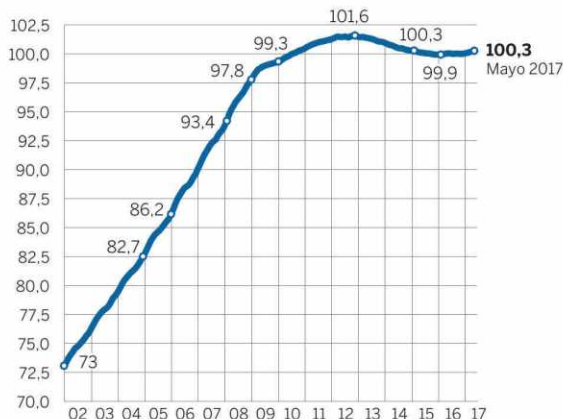
Régimen de tenencia en millones



*Otros (cedida, de empresa)

EVOLUCIÓN EN ESPAÑA

Índice base 100 = 2016



EVOLUCIÓN EN LAS PROVINCIAS MÁS POBLADAS

Índice base 100 = 2016

Provincia	Mayo 2007	Mayo 2017	Variación 2007-2017
Cádiz	84,5	99,8	18,8%
Barcelona	87,4	100,6	15,1%
A Coruña	89,5	100,1	11,9%
Bizkaia	90,6	100,0	10,5%
Sevilla	90,9	100,1	10,1%
Total España	91,6	100,3	9,4%
Valencia	91,7	100,3	9,3%
Málaga	93,2	99,8	7,0%
Alicante	94,8	100,5	6,0%
Madrid	95,2	100,1	5,1%
Murcia	98,5	99,8	1,3%

Fuente: Índice Precios al Consumo, Instituto Nacional de Estadística (INE).

EL PAÍS

Los precios del alquiler se colocan por encima de la era de la burbuja

LLUÍS PELLICER / CRISTINA DELGADO, Madrid
El mercado inmobiliario español está viviendo otro boom, pero ahora con los precios de los alquileres. Las rentas de los nuevos contratos crecieron el 20,9% en el último año,

según Idealista, y varias ciudades registraron precios medios nunca vistos, como Barcelona o Madrid. Se debe a un aumento de la demanda, pero también al descenso de la oferta. Y es que muchos propietarios que alquilaron

sus pisos durante la crisis a la espera de mejores precios, ahora están optando por sacarlos a la venta. Eso, sumado a la mayor rentabilidad que supone alquilar a turistas, complica la vida a los arrendatarios.

sis, por lo que el propietario decide no renovar el contrato de alquiler y vender. Y eso hace que quede menos oferta", asegura el catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, José García-Montalvo.

La oferta disminuye, y la demanda sigue creciendo. "Se ha producido un cambio psicológico de mucha gente, que no piensa que alquilar es tirar el dinero", apunta García-Montalvo. Además, también se alquila por necesidad, ante la posición de la banca, que pese a abrir la mano sigue unos criterios muy estrictos en la concesión de hipotecas.

¿Y cuál es el impacto real que tienen los alquileres turísticos en todo esto? ¿Los alojamientos para viajeros que se alquilan en plataformas como Airbnb o Homeaway reducen la oferta para alquileres de larga estancia? El Ayuntamiento de Barcelona encargó un informe que concluía que sí influye, ya que estas casas por días suponen el 7,7% de todo el parque de alquiler de la ciudad. Patronales e inmobiliarias, por el contrario, niegan el efecto y señalan que los barrios en los que más han subido las rentas no son los que más apartamentos turísticos tienen. El verdadero impacto, defienden, lo ocasionan las miles de viviendas vacías que hay y que no salen al mercado.

Sin embargo, según un informe del portal Fotocasa realizado con encuestas a propietarios, el 74% de los dueños que pusieron alguna vivienda en alquiler turístico en portales de Internet aseguran que obtuvieron más ingresos que al arrendarla a inquilinos de larga duración. La clave, señala otro estudio de una empresa de intermediación de alquileres, Alquiler Seguro, radica en los días que se habita la casa. En Madrid, por ejemplo, con turistas es necesario conseguir una ocupación media de entre 15 y 18 noches al mes para que salga igual de rentable que un arrendamiento a largo plazo. En Barcelona, baja a una horquilla entre 12 y 15 noches.

Alicia tiene 26 años, vive en Barcelona y trabaja en una empresa en atención al público. Llevaba 10 años en pisos compartidos, pero en febrero decidió irse a vivir con su pareja. Empezó a buscar una vivienda de alquiler. "El panorama que he encontrado ha sido desolador", cuenta. En estos meses ha visto de todo. "Fuimos a visitar un piso pequeño porque nos pareció que el precio era bueno", recuerda. Unos 30 metros por los que pedían 550 euros en el barrio del Born, el centro. "Era un séptimo sin ascensor. Un palomar reconvertido en vivienda. El baño era un armario. Todo viejo. Y aún así, había 20 personas esperando para verlo", recuerda.

Piso tras piso, se les fueron los meses, explica Alicia. Las viviendas mejor cuidadas y con algo más de espacio no bajaban de los 900 euros al mes. Al final, han conseguido casa en junio. Por fin. "Está en El Raval. Un sexto sin ascensor. Era de unos amigos que se marchaban y nos recomendaron. Nos han mantenido el precio: 560 euros. Pero hemos tenido que poner un aval bancario, abonar un seguro y pagar a la agencia el equivalente a un mes. Y nos han advertido que no arreglarán nada de lo que se estropee. Aun así, creo que hemos tenido mucha suerte", comenta resignada. Sus amigos empiezan a marcharse de Barcelona. Sienten, dice, que los precios les están expulsando.

Según los datos del portal de vivienda Idealista, en seis ciudades (Barcelona, Las Palmas, Pal-



Imagen de una agencia inmobiliaria en Madrid. / VÍCTOR SAINZ

ma, Madrid, San Sebastián y Girona) los alquileres ya son más elevados que hace una década. Y si se acude al apartado de alquiler de vivienda del IPC que publica el Instituto Nacional de Estadística, la imagen es más drástica: los precios en 48 provincias son superiores a los de mayo de 2007. En las 10 provincias más pobladas, la inflación acumulada del alquiler es de entre un 5% y un 15% desde 2007, antes de la crisis.

Un informe de la Universidad de Barcelona (UB) estima que ese

año las rentas seguirán subiendo. En concreto, lo harán un 8% de media en Barcelona y entre un 13% y un 14% en Madrid.

El autor del estudio, el profesor de Economía Gonzalo Bernardos, explica cómo durante la crisis el desplome del valor de los pisos hizo que muchos propietarios decidieran optar por alquilarlos, de forma que entre 2007 y 2013 la oferta creció el 65%. Sin embargo, la tendencia se ha revertido. "De cada diez contratos de alquiler que vencieron el año pa-

Comprar para arrendar

"¿Miras piso para comprar o para invertir?". La pregunta es habitual en las agencias cuando un cliente entra por primera vez. Con el precio del alquiler al alza, abundan los que no buscan un hogar, sino un plan de pensiones.

Según un estudio publicado en mayo por Servihabitat, la rentabilidad bruta media en España para quienes invierten en vivienda de alquiler alcanza el 5,4%. Las más elevadas son las de Cataluña (5,9%), Madrid y Baleares (ambas con el 5,6%). Idealista, en un informe de abril, elevaba la cifra al 7,1% y la situaba en el 6,1% en Madrid y el 5,3% en Barcelona.

sado, seis han salido de ese mercado y han pasado al de compraventa", explica Bernardos. Los propietarios tenían los pisos en el congelador, es decir, en alquiler, ante la bajada de precios de la compraventa. Y ahora quieren aprovechar que se han reactivado, en especial entre inversores.

"Entra en juego el efecto psicológico de muchos propietarios que no quisieron vender por menos de lo que les costó. En Barcelona ya hay barrios que han recuperado el valor de antes de la cri-