



El alquiler se dispara un 49% en Cataluña y un 27% en Madrid en cuatro años

RECALENTAMIENTO/ El precio medio de arrendar una casa sube un 18% en España desde 2013, gracias al fuerte incremento de la demanda en las dos principales ciudades. Alquilar es ahora un 28% más caro en Madrid y un 48% en Barcelona.

Juanma Lamet, Madrid

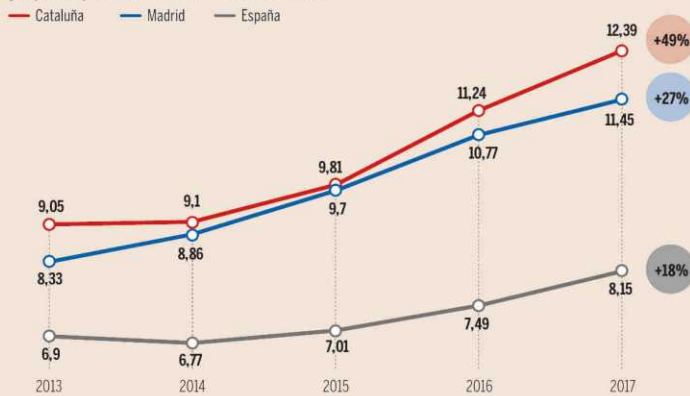
La alargada sombra de la burbuja inmobiliaria no se cierra aún sobre el mercado residencial, pero hay claros signos de recalentamiento en el mercado del alquiler de algunas zonas de las grandes ciudades. Así lo demuestran los datos de Fotocasa, que ha calculado el encarecimiento acumulado de los arrendamientos en los últimos cuatro años, con cifras superiores al 30% en algunos distritos de Madrid y que rozan el 50% en otros de Barcelona.

De ahí que el precio de la vivienda en alquiler se ha incrementado un 49% en Cataluña y un 27% en Madrid desde diciembre de 2013, según el último análisis del portal inmobiliario. La región catalana despierta con fuerza por la inflación de sus alquileres: mientras el precio medio se situaba en 8,33 euros por metro cuadrado hace cuatro años, a finales del año pasado se situó en 12,39 euros por metro cuadrado al mes. Es decir, para un piso medio de 80 metros cuadrados la renta media en Cataluña era de 666 euros al mes, y en 2017 este precio se había incrementado hasta los 991 euros al mes.

O sea, un alquiler medio cuesta ahora 325 euros más, de media. En el mismo periodo, el salario medio catalán se mantuvo estable—en realidad, disminuyó en un euro al mes—, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

RECALENTAMIENTO

Evolución del precio medio del alquiler. En euros por metro cuadrado al mes y en porcentaje de variación acumulada desde 2013 a 2017.



Fuente: Fotocasa

Expansión

+67%
revalorización

El municipio en el que más ha subido el alquiler es Gavá, en la provincia de Barcelona. Si el precio medio eran 8,97 euros por metro cuadrado al mes en 2013, ahora es de 15. Es decir, un 67% más.

1.373
euros

El distrito en el que el alquiler es más caro es Ciutat Vella (Barcelona), con un precio medio de 1.373 euros al mes por un piso de 80 metros cuadrados, 372 por encima de lo que se pagaba en 2013.

+37%
subida

El de Tetuán es el distrito de Madrid en que más sube el precio del alquiler en los últimos cuatro años (+37%), seguido de Retiro (+32%), Chamberí (+32%) y Salamanca (+28%).

En la Comunidad de Madrid, el incremento no ha sido tan acusado como en la comunidad catalana. El precio del arriendo se ha incrementado un 27% en los últimos cuatro años. Alquilar ha pasado de costar 9,05 euros por metro cuadrado al mes en 2013 a 11,45 euros en 2017. Es

decir, para un piso de 80 metros cuadrados la renta media mensual a final de 2013 era de 724 euros, y a finales de 2017 el precio se incrementó hasta

los 916 al mes. Es decir, un aumento de 192 euros al mes, pese a que los madrileños cobran ahora 11 euros más al mes, de media, que entonces.

LAS MAYORES SUBIDAS DEL ALQUILER

Valor medio mensual del arrendamiento y variación acumulada.



Fuente: Fotocasa

Expansión

El encarecimiento medio del alquiler en España durante los últimos cuatro años ha sido del 18%. Así, mientras en 2013 el precio medio de la vi-

¿Hay riesgo de burbuja?

ANÁLISIS por Juanma Lamet

Quienes no pueden comprar una casa optan por el alquiler. En realidad, esta explicación tan simple es la que sintetiza el fuerte auge del mercado del arrendamiento en España. El trasvase de la demanda de compra hacia el arriendo y el notable incremento de la oferta—espoleada por los nuevos incentivos legales y por la explosión del mercado vacacional— han propiciado subidas

de precio muy superiores al 10% anual en los barrios céntricos de las grandes ciudades. En Barcelona y Madrid, los salarios no han subido y las rentas se han disparado más de un 25%, de media. Por eso, quien más y quien menos conoce a alguien que, tras cumplir los tres años de contrato obligatorio como arrendatario, ha tenido que dejar el piso porque le exigían, de golpe, una subida de 300 euros al mes.

Este fenómeno se debe al recalentamiento de los pre-

cios, pero aún no podemos hablar de burbuja. “Es verdad que los alquileres están subiendo mucho porque ya no se conceden tantas hipotecas a personas con contratos temporales como antes de la crisis y porque la demanda está muy focalizada en el arrendamiento”, explica José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. “Llamar a esto burbuja no tiene sentido: es un recalentamiento de precios, porque la demanda es muy fuerte y la oferta tiene

unos temores adicionales, sobre todo por las medidas políticas que se pueden tomar sobre los alquileres”.

Además de este viraje de la demanda—alquilar ya no se ve como tirar el dinero—, la aparición de plataformas de alojamiento turístico ha encarecido los pisos en las zonas consolidadas de las grandes ciudades y la costa. “Hay muchos sitios de Madrid y Barcelona en los que el precio del alquiler está por encima de los parámetros deseables, porque la gente que no puede

comprar y los pisos turísticos han empujado al alza el mercado”, apunta Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios, quien aboga por incrementar la oferta de alquileres.

En efecto, el boom de Airbnb y otras plataformas ha encarecido un 6% anual adicional el alquiler del distrito Eixample, en Barcelona, y un 4% en el distrito Centro de Madrid. Esto se produce porque estos inmuebles ofrecen el doble de rentabilidad que el alquiler de largo plazo, según

Urban Data Analytics: “Una vivienda de 40 metros cuadrados y un dormitorio en la zona de la Puerta del Sol (Madrid) genera 1.513 euros al mes en Airbnb y un alquiler tradicional genera 700”.

“El alquiler no es un activo, no se puede especular con él, es una rentabilidad que varía en función de la ley de la oferta-demanda”, tranquiliza Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa. “Pero hay que estar atentos porque lo que sí que puede ocurrir es que las subidas del precio del



Un alquiler de 80 metros cuadrados es ahora 325 euros al mes más caro que en 2013 en Cataluña

Un arrendatario madrileño paga ahora 192 euros más al mes, pese a cobrar sólo 11 euros más

vienda se situaba en 6,90 euros por metro cuadrado al mes, a cierre de 2017 se situó en 8,15. O sea, si en 2013 el precio de un piso de 80 metros era de 552 euros al mes, a finales de 2017 este precio se incrementó hasta los 652 euros de media. Esto exige al bolsillo de los arrendatarios un esfuerzo extra de 100 euros al mes, de media.

“Cataluña y Madrid son las dos zonas donde se concentra una mayor demanda de vivienda el alquiler ya que son núcleos económicos y demográficos, además de turísticos. Un 27% de la población vive en régimen de arrendamiento, un porcentaje superior al del resto del país”, asegura Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa.

“El precio del alquiler en Cataluña y la Comunidad de Madrid alcanzó mínimos históricos a principios de 2014” y “en cuatro años este mercado ha dado un vuelco total, sobre todo en las ciudades de Barcelona (+48% en cuatro años) y Madrid (+28%), donde ya se han superado los precios máximos del boom”, añade.

Sobre todo en la Ciudad Condal. De hecho, de los 10 distritos que más incrementan el precio del alquiler en los últimos cuatro años, nueve son barceloneses. Así, el que más incrementa es Sant Martí (+49%), seguido de Sants-Montjuïc (+47%), Les Corts (+46%), Eixample (+45%) y Sarrià-Sant Gervasi (+45%).

alquiler se trasladen a los precios de venta”, agrega.

En Madrid y Barcelona el alquiler ya se encuentra en niveles de 2007 y 2008, pero “los precios no pueden ir mucho más allá, ya que llegará un momento en que la gente no podrá pagarlos, y o bien se irá a otras zonas o se pasará al mercado de la compraventa”, alerta Toribio.

En ese sentido, la conclusión de García Montalvo es pesimista: “Los jóvenes están condenados a irse a las afueras de las ciudades”.