

Transversal

José García Montalvo

Catedrático
de Economía
de la UPF

Alquileres invisibles



A mitad de los años ochenta del pasado siglo, como ya sucediera a finales del siglo XIX, muchos físicos estaban convencidos de que su disciplina tenía poco recorrido, pues ya se habían descubierto los aspectos esenciales de la realidad. Lo cierto es que cuanto más te acercas a conocer algo con profundidad más parece que se aleja la realidad. Los misterios inexplicados por la física incluyen cuestiones tan importantes como por qué existe la materia y no se aniquila con la antimateria en los primeros instantes del big bang. Casi nada. Pero quizás lo más sorprendente es que la materia que conocemos solo explica el 4,5% de la masa-energía del universo. El otro 95,5% está compuesto por materia oscura y energía oscura. Se sabe que existe materia oscura por el efecto gravitacional que ejerce sobre las galaxias, pero, obviamente, no se puede observar directamente. Es invisible.

Algo similar parece estar sucediendo con las viviendas en el mercado del alquiler. Según los portales inmobiliarios, la oferta de alquiler ha aumentado o espectacularmente. Con la llegada de la covid, el stock de pisos en alquiler (oferta)

aumentó un 78%. En Madrid y Barcelona la oferta se ha multiplicado por más de dos. De hecho, la oferta de alquiler se ha duplicado en nada menos que 14 capitales de provincia. Junto a este aumento extraordinario de la oferta, para el conjunto de España se ha producido un aumento de los precios del 1,4% en las rentas solicitadas por los propietarios que publican anuncios. Esto no parece encajar bien con un aumento tan grande de la oferta, si bien es cierto que según i dealista, en Barcelona el precio solicitado por los propietarios ha caído un -9,4%, en Madrid un -7,3%, en Palma un -6,2% y en Málaga un -5,6%. Por su parte, la demanda en el portal ha aumentado o también hasta niveles cercanos a la oferta al menos en Madrid y Barcelona.

Pero ¿qué está pasando en el mercado de alquiler de viviendas y no en los anuncios? Las únicas estadísticas disponibles fiables, al menos en algunas ciudades, son las fianzas depositadas. Hablemos del caso de Barcelona. Sorprendentemente, dado el aparente incremento de la oferta, el número de contratos firmados sufre una caída muy importante. Hasta el tercer trimestre acumulaba una reducción del 25%, similar al conjunto de Catalunya (20%). He aquí el misterio de los alquileres

**Sin respuesta
¿Qué está pasando realmente en el mercado de alquiler y no en los anuncios? Es difícil, casi imposible, de saber**

invisibles: la oferta aumenta un 115%, pero las nuevas operaciones bajan un 25%. Para completar el misterio, el precio del alquiler por mes en la ciudad de Barcelona ha caído solo un 2,6% hasta el tercer trimestre.

¿Qué puede explicar esta enorme disparidad entre la oferta y las operaciones de mercado? Al igual que en el caso de la materia oscura, podemos plantear algunas hipótesis, pero no hay todavía solución al enigma. De entrada, podemos eliminar una explicación: el control de rentas entró en vigor a finales de septiembre y, por tanto, todavía no se puede observar su impacto, pues los datos de fianzas solo están actualizados hasta el tercer trimestre del 2020. Una posible explicación sería un aluvión de pisos turísticos transformados en alquileres regulares. Si los dueños siguen teniendo unas expectativas excesivas sobre los alquileres que se pueden pagar, influidos por los precios de cuando la vivienda era alquiler turístico, entonces muchas de estas ofertas no se habrán cerrado en una operación de alquiler y aún estamos en un proceso de ajuste de las expectativas de rentas (como reflejaría la gran caída de los precios demandados por los propietarios). No obstante, esta explicación no es del todo convincente, pues muchos propietarios de viviendas turísticas pasaron a alquiler de temporada o por meses para evitar entrar en un contrato de cinco años que les impida aprovechar la vuelta del turismo. Teniendo en cuenta que la rentabilidad del alquiler turístico es significativamente superior al alquiler regular, el coste del paso puede ser significativo. Solo si las expectativas de los propietarios de viviendas turísticas han empeorado mucho se podría ver un transvase masivo al mercado regular.

Otra explicación es que del stock de viviendas vacías se haya movido una parte sustancial al alquiler. Esto podría ser razonable teniendo en cuenta que para las familias que hayan sufrido el impacto de la pandemia en su economía el mantenimiento de un activo no rentable tiene cada vez mayor coste. El problema es que los datos que tenemos sobre la proporción de viviendas vacías muestran que su caída en Barcelona ha sido muy pequeña en estos meses. Por último, el gran aumento de la mortalidad, especialmente entre las personas de mayor edad, podría ser un anticipo de un incremento de las viviendas disponibles para la venta o el alquiler. No obstante, a estas alturas todavía es difícil hacer una evaluación, con confianza, de este efecto. En cualquier caso, los problemas que suelen caracterizar la transmisión de herencias—por ejemplo, los frecuentes pleitos entre los herederos—hacen que sea poco probable que la transferencia al mercado se haya producido con tanta rapidez.

Por el lado de las fianzas también hay factores que intervienen. En primer lugar, el RDL 30/2020 establece la posibilidad del arrendatario de prorrogar de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento. Estas prórrogas no generan un nuevo depósito de fianza. Además, por lo general, los alquileres se extienden por un período inferior a la extensión máxima y, también en estos casos, se podría estar produciendo un aumento de la duración efectiva del alquiler, lo que reduciría la observación de inscripción de nuevos contratos. Esta es la opción más probable. Otra posibilidad es que muchas familias estuvieran moviéndose a alquiler fuera de las grandes ciudades. Este proceso sería facilitado por la extensión del teletrabajo y el cambio de preferencias de la demanda de casas más espaciales y con más luz a un menor precio. Sin embargo, todas las grandes ciudades de los alrededores de Barcelona reducen entre el 16% y el 27% el número de depósitos de fianzas frente al mismo período del 2019. De las cercanas, solo Sant Just Desvern y L'Hospitalet del Vallès incrementan de forma significativa los alquileres registrados.

Respecto a las rentas, desde que comenzó la pandemia se están produciendo acuerdos privados entre propietarios e inquilinos que reducen la cantidad pactada del pago y que, en muchos casos, tampoco se están registrando, lo que indicaría que los precios del alquiler están cayendo algo más de lo que muestran las estadísticas de fianzas. En resumen, muchas explicaciones para el mismo misterio. |



CON CALIDAD

Cifras Incoherentes

La oferta de alquiler aumenta un 115%, pero las nuevas operaciones bajan un 25% y el precio por mes en una ciudad como Barcelona cae solo un 2,6%