



¿CUÁL ES TU ENERGÍA DEL FUTURO?

Endesa, comprometida con el progreso y la sostenibilidad.

IBEX 35 ▼-0,54% / EUROSTOXX 50 ▼-0,29% / S&P 500 ▲0,42% / EUR X USD ▼-0,324% / PETROLEO BRENT ▼-0,321%

CincoDías

Economía

Arrendamientos

Funcas critica la ausencia de datos creíbles sobre el mercado del alquiler

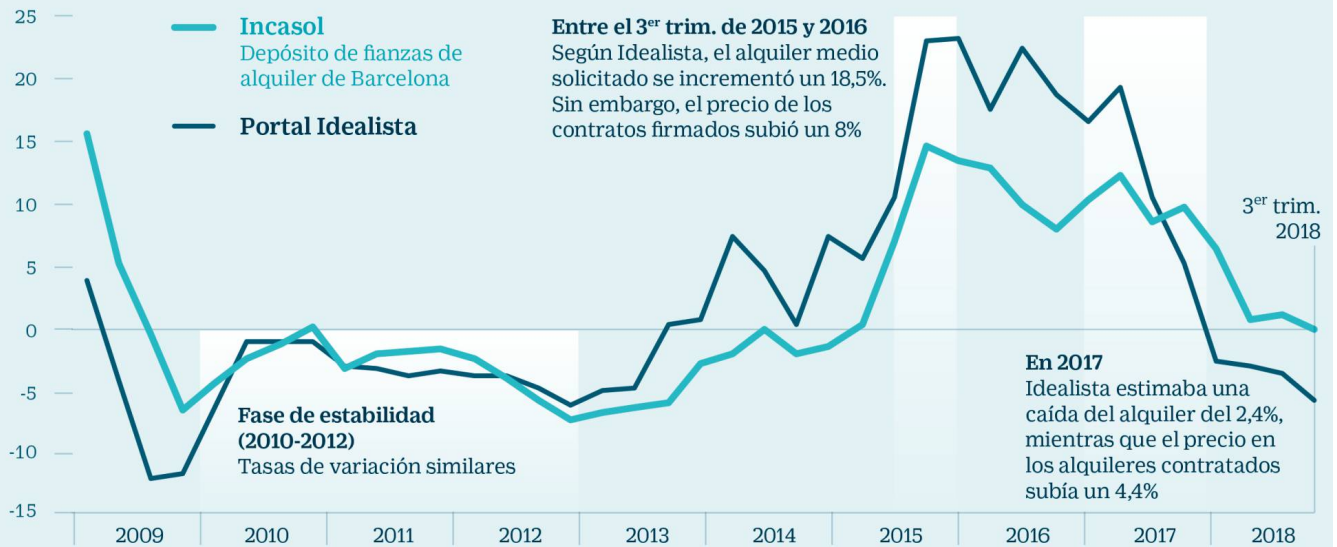
- Sostiene que los portales inmobiliarios reflejan tanto solo el precio de oferta, que puede distar mucho del de cierre

ELISA CASTILLO

5D

Evolución del precio del alquiler y estadísticas de los portales

Tasa de crecimiento (euros por m² y mes) en %



fuente: Funcas con datos de Idealista e Incasol

BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS

Belén Trincado / Cinco Días

[Ir a comentarios](#)

Madrid | 21 MAR 2019 - 08:11 C.E.T.



El mercado del alquiler, que tanta alarma social y cambios regulatorios ha sufrido en los últimos meses, carece de datos fiables que permitan hacer un diagnóstico certero del sector. Es el panorama

CincoDías

que critica la total deficiencia de las cifras oficiales, y la falta de reflejo con la realidad de los datos de los portales inmobiliarios, lo que acaba finalmente retroalimentando las subidas de precios.

En la última década, la demanda de vivienda en alquiler ha ido en aumento por varias razones. Entre ellas, el estallido de la crisis, que cerró el crédito hipotecario y precarizó el empleo y aumentó la temporalidad, así como un progresivo cambio social que ha llevado a considerar el arrendamiento como una opción residencial más. Un fenómeno que, sin embargo, **no ha ido acompañado del desarrollo de una base de datos oficial sólida**, como sí ocurre con las compraventas de vivienda.

PUBLICIDAD



inRead invented by Teads

“El conocimiento sobre la proporción de tenencia en alquiler es muy deficiente, puesto que **las estadísticas sobre alquileres en España son absolutamente precarias**”, sostiene el autor del informe de Funcas, José García Montalvo, quien añade que el conocimiento sobre precios es todavía peor. Una realidad con la que se topó el Gobierno de Pedro Sánchez a la hora de querer solucionar el problema de la falta de acceso al alquiler en las grandes ciudades. Por ello, en el real decreto aprobado a principios de mes, el Ejecutivo **se comprometió a elaborar un índice de precios de ámbito estatal** que arrojará luz sobre el sector, algo que teóricamente se pondrá en marcha en menos de ocho meses.

La carencia de cifras oficiales hace que los analistas y los propios medios de comunicación recurran a los datos de los portales inmobiliarios que, según García Montalvo, **no reflejan la evolución real del mercado** ya que solo se apoyan en el precio solicitado por el propietario y no en el precio final. El sector inmobiliario insiste, por su lado, en que ambas cifras acaban siendo prácticamente las mismas, puesto que los inquilinos tienen muy poca capacidad de negociación en las ciudades con mucha demanda. Un argumento que el experto de Funcas rebate analizando el caso del **mercado barcelonés**, uno de los que más ha **sufrido los repuntes del precio de los alquileres**.

La comparativa entre los datos de **Idealista** y los del registro de depósitos de fianzas de **Incasol** –un organismo de la Generalitat que recoge el precio efectivamente pagado– muestra **una diferencia de más del 40% entre el precio ofertado y el de cierre** desde finales de 2015 hasta mediados de 2017. “Entre el tercer trimestre de 2015 y 2016 según Idealista, el alquiler medio solicitado se incrementó un 18,5%. Sin embargo, el precio de los contratos firmados entre esos dos momentos subió un 8%”, explica.

Mientras que los datos suelen coincidir durante las fases de estabilidad del mercado (2010-2012), el estudio muestra que las diferencias se disparan en épocas de contracción o expansión del sector. “En las expansiones, **la presión de la demanda hace que los precios de oferta sean más altos respecto a los de mercado**, pues las expectativas de crecimiento futuro del alquiler se capitalizan en las rentas corrientes solicitadas”, sostiene el informe. Ello hace que los datos de los portales no solo sean de “poca utilidad” para hacer un seguimiento del sector, sino que en fases de expansión, retroalimentan las subidas y calientan más rápido los precios.

Por último, la ausencia de información precisa impide, según Funcas, hacer estudios rigurosos sobre las causas de las subidas de precios. Como ya argumentó **la CNMC, falta evidencia empírica para culpar a los pisos turísticos de las alzas**. Tampoco parece claro, añade, que los fondos de inversión –que tan solo detienen el 5% del mercado– tengan la capacidad de manipular para controlar los precios del conjunto del sector.

PROPUESTAS PARA ATAJAR LA FALTA DE ARRENDAMIENTOS

Revertir el modelo de VPO. España es uno de los países de la UE con el menor parque público residencial. Durante décadas, el sistema de viviendas de protección oficial (VPO) funcionó bajo el régimen de la propiedad en lugar del alquiler. Así, las casas construidas con recursos públicos, una vez descalificadas, podían ser vendidas. De haber retenido solo las construidas entre 1980 y 2008, hoy el parque superaría los dos millones de viviendas. Es por eso que Funcas defiende que todas las nuevas casas construidas con fondos públicos sean de alquiler y tengan una calificación indefinida.

Movilizar suelo y agilizar licencias. También apuesta por elevar la disponibilidad de suelo público para construir más casas y reducir los tiempos de tramitación de las licencias de obra, que pueden demorarse hasta 14 meses.

Archivado en

[FUNCAS](#) [IDEALISTA.COM](#) [VIVIENDAS ALQUILER](#) [MERCADO INMOBILIARIO](#) [VIVIENDA](#) [MINISTERIO DE FOMENTO](#) [MINISTERIOS](#) [EMPRESAS](#)

Contenido patrocinado

Recomendado por

BBVA

La junta General del BBVA aprueba el pago de un dividendo complementario de...



Nissan

Pásate al eléctrico con el Nissan LEAF y la ayuda de 5500€ del Gobierno



Volkswagen

Un mito, ahora eléctrico y con la autonomía y el rendimiento que...



Y además...

TIKITAKAS

Kiko Matamoros ataca duramente a Courtois



Deporte y Vida

El método Sakuma para perder peso en dos semanas



TIKITAKAS

¿Tienes este dedo del pie más largo? ¡Pues ten cuidado!



Newsletter

La mejor información económica en tu bandeja de entrada