

El Confidencial

Efecto rebote: la demanda vuelve al alquiler ante la imposibilidad de comprar casa

Ante la subida del alquiler, muchos demandantes han buscado casa en el mercado de la propiedad, pero al constatar que no pueden comprar, han vuelto al arrendamiento



Efecto rebote: la demanda vuelve al alquiler ante la imposibilidad de comprar casa. (Foto: iStock)

Autor

E. Sanz

Contacta al autor

elena_sanz

Tiempo de lectura 12 min

25/05/2019 05:00 - Actualizado: 26/05/2019 08:46

"Ante la subida de los alquileres durante los últimos años, muchos demandantes de vivienda, sobre todo jóvenes, han buscado casa en propiedad, pero al constatar que no pueden comprar, han vuelto al alquiler". Esta afirmación, pronunciada por la directora de estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio, resume a la perfección lo que está sucediendo en estos momentos en el mercado residencial español en el último año.

El 'boom' de los alquileres en Madrid y Barcelona, donde las rentas se han disparado un 40% en apenas cinco años, ha empujado a buena parte de la población que necesita una vivienda, hacia la compra. Sin embargo, la falta de financiación y de ahorros, así como los elevados precios, han provocado que muchos particulares hayan regresado al mercado del alquiler, aunque no todos han conseguido firmar un contrato de arrendamiento, lo que pone de manifiesto el problema de acceso a la vivienda que hay en España, especialmente entre el segmento más joven de la población, un problema que algunos expertos califican ya de crisis. Muchos particulares no pueden acceder a una vivienda, ni en propiedad ni en alquiler.

Los que vuelven al alquiler tras no poder comprar una vivienda no siempre consiguen firmar un contrato de arrendamiento

Este movimiento de ida y vuelta de la propiedad hacia el alquiler ha provocado una gran actividad inmobiliaria. "La demanda vuelve al mercado en niveles similares a 2017, mientras que desde el lado de la oferta, el porcentaje es muy similar a años anteriores ya que es muy parecido el porcentaje entre los que alquilaron o intentaron alquilar su casa o entre los que vendieron o quisieron vender su casa, lo que ha provocado un desajuste entre oferta y demanda en ambos mercados", explicaba hace unos días Toribio durante la presentación del estudio "Radiografía del mercado de la vivienda 2018-2019".

Un desajuste que, previsiblemente, tendrá un impacto sobre los precios. A menor oferta y mayor demanda, incremento de precios; siempre y cuando, eso sí, la demanda pueda asumir esos incrementos, puesto que en determinadas zonas de Madrid o Barcelona, esa demanda ha dicho 'basta'.

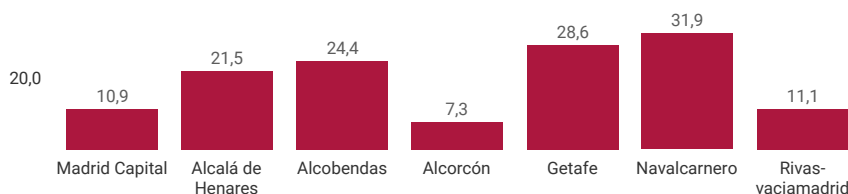
Ni comprar ni alquilar

El estudio revela las dificultades para acceder a una vivienda, ya sea en propiedad como en alquiler, de una parte muy importante de la población ya que este incremento en la demanda tiene más que ver con la intención de comprar o alquilar que con operaciones efectivamente cerradas. Es decir, crece mucho más el porcentaje de los que están intentando comprar o alquilar, pero todavía no lo han conseguido, que los que realmente han acabado adquiriendo o alquilando una vivienda en el último año.

"Esto significa que, aunque el mercado tiene a más personas participando, el porcentaje de los que efectivamente han comprado o alquilado es muy similar al que había en 2018. Respecto a los que han logrado alquilar, el porcentaje sí ha aumentado con respecto a 2018 y se sitúa en niveles similares a los de 2017", ha señalado la directora de estudios de Fotocasa que achaca esta mayor participación en el mercado a una positiva evolución de la economía y, sobre todo, del empleo, especialmente en los segmentos más jóvenes de edad.

Es decir, muchos de los que probaron suerte en la compraventa y tuvieron que volver al alquiler, finalmente alquilaron. "Posiblemente, buena parte de esa demanda se está yendo hacia la periferia de las ciudades, donde los precios son más asequibles. Nuestros datos muestran de hecho, cómo en estas zonas se están incrementando mucho los alquileres por esa mayor presión de la demanda sobre una escasa oferta", señala Beatriz Toribio, quien destaca, precisamente, cómo en el último año se ha producido un retroceso de la oferta en alquiler. Si en 2018, un 11% de los particulares ofrecían algún inmueble en el mercado, ahora lo ofrecen un 8%, lo que supone un descenso del 27% la oferta de vivienda, tanto en venta como en alquiler".

Municipios de Madrid con las mayores subidas de alquileres



Incrementos interanuales a enero de 2019.

Fuente: Fotocasa. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

"La aprobación del último real decreto de alquiler tampoco ha mejorado la situación", reconoce Antonio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro. "Hay muchos caseros que, al verse obligados a alquilar por cinco años en lugar de tres, están incrementando las rentas a sus inquilinos. Por ejemplo, un alquiler de 600 euros, pasa a 750 y, en lugar de dos días, tarda 20 en alquilarlo. Y si finalmente no lo alquila, siempre puede rebajar el precio".

"También hemos visto cómo ante los fuertes aumentos de los alquileres, ha habido inquilinos que no han querido renovar el contrato pensando que por lo que pagaban al mes de alquiler podrían comprar una casa y cuando han visto que no era posible, han vuelto a nosotros para intentar volver con su antiguo casero y se han encontrado que en lugar de 700, les pedía 800 euros al mes. Y, o han alquilado, o han tenido que buscar alquiler en otra zona", añade Carroza.

El nuevo decreto de los alquileres ha provocado un nuevo repunte de los alquileres tras pasar los contratos de tres a cinco años

El trasvase de la demanda desde el alquiler hacia la compra ha tenido un impacto sobre los precios. Así, por ejemplo, en 2018 los alquileres en toda España apenas subieron un 1,8% frente al 8,9% de un año antes. Toribio, sin embargo, descarta que en el centro de ciudades como Madrid o Barcelona vayan a producirse nuevos y fuertes incrementos de precios. "La demanda ya ha tocado techo respecto a las rentas que puede pagar. No obstante, sí podemos ver aumentos de los alquileres en las zonas periféricas hacia las que se está desplazando la demanda", señala la experta.

Incrementos interanuales de los alquileres

	Barcelona Capital	Badalona	L'Hospitalet de Llobregat
01/01/2018	6,6	-2,7	11,4
01/02/2018	1,6	-18,9	6,9
01/03/2018	4,2	-9,8	7,6
01/04/2018	6,4	2,3	9,9
01/05/2018	5,9	3,2	9,7
01/06/2018	7,2	1,2	7,9
01/07/2018	5,6	6,6	7,1
01/08/2018	5,5	6,5	8,7
01/09/2018	5,2	7	10,3
01/10/2018	5,7	19,9	12,2
01/11/2018	4,2	13,2	10,5
01/12/2018	3,1	14,4	8
01/01/2019	-1,3	9,9	9,6
01/02/2019	4,8	39,5	6,3
01/03/2019	3,1	26,9	3
01/04/2019	1,1	15,3	6

Fuente: Fotocasa. • [Descargar los datos](#) • [Creado con Datawrapper](#)

"A diferencia de la anterior fase expansiva, y como está sucediendo en el resto del mundo, la recuperación del mercado residencial es muy dicotómica, con mercados muy dinámicos en las grandes capitales a nivel mundial, que es donde la mayoría de la gente quiere vivir, y cuando sucede esto se produce una onda expansiva que afecta a las ubicaciones de su entorno. En el caso de Barcelona, los vecinos que han sido expulsados del mercado del alquiler se han trasladado hacia Badalona o L'Hospitalet del Llobregat", explica José García Montalvo Catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, para el Instituto de Estudios Económicos (IEE).

Los datos hablan por sí solos. Tal y como muestra la tabla superior, mientras en Barcelona, los alquileres ya no tienen recorrido al alza, en estos dos municipios, especialmente en Badalona, se observan incrementos muy fuertes de los precios de los alquileres. "La demanda del alquiler se dispara mientras que la oferta sigue muy estancada y aunque la entrada de inversores es muy positiva, porque pueden ayudar a aumentar la oferta, lo cierto es que a su vez provocan que los precios de compraventa suban y se resienta la rentabilidad y se retraiga la inversión", señala Montalvo.



¿Fin del 'boom'? Los alquileres vuelven a bajar en Barcelona y en Madrid se suavizan

EC

A pesar de que durante 2018, a nivel nacional, el incremento se ha situado en el 9,3%, lo cierto es que el ritmo de crecimiento se moderó en el último trimestre del año


Una opinión que comparte Toni Expósito, director general de Comprarcasa en España. "La oferta está a la baja. Hay muy pocos inmuebles en alquiler. Sigue habiendo listas de espera para alquilar. Nosotros no

llegamos ni siquiera a publicar los anuncios en portales inmobiliarios porque nos generaría un aluvión de llamadas. Tiramos de listas de espera de quince o diez candidatos que ya sabemos que son solventes".

Lo mismo ha sucedido en Madrid. Los particulares que buscan vivienda en alquiler y no pueden pagar los precios de la capital se han trasladado a localidades periféricas con el consiguiente aumento de las rentas. Hablamos de Alcalá de Henares, Alcorcón, Alcobendas o Getafe, donde los precios han aumentado en el último año entre un 20% y un 30%. En otros, los alquileres, al igual que está a punto de suceder en la capital, los precios están cerca de tocar techo y en aquellas localidades en las que la balanza entre el esfuerzo económico que supone vivir de alquiler o comprar casa se inclina del lado de la propiedad, gana terreno esta última.

Mayor demanda de compra, aumento de precios

Este mayor interés por la compra sí ha tenido un impacto directo sobre los precios. Los datos de Fotocasa revelan cómo ante la mayor presión de la demanda, se ha observado un mayor incremento de precios. Las subidas han pasado del 5,1% en segunda mano a cierre de 2018, al 7,8%.

 La avalancha hacia la compra ha empujado los precios de segunda mano al alza. (Foto: iStock)
La avalancha hacia la compra ha empujado los precios de segunda mano al alza. (Foto: iStock)

"En el mercado inmobiliario hay un principio que siempre se cumple, el de la mancha de aceite. Hay un 'boom' de precios en el centro de las ciudades o en las zonas más demandadas que posteriormente se va extendiendo como una mancha de aceite al resto de localidades de alrededor", apunta Gonzalo Bernardos, analista y consultor económico e inmobiliario, así como profesor titular del Departamento de Teoría Económica de la Universidad de Barcelona.

En su opinión, actualmente en el mercado residencial nos encontramos ante tres perfiles diferentes de demandantes de vivienda. "Por un lado, están los que yo denomino marcianos. Aquellos que viven en el centro de la ciudad, como en el barrio de Salamanca y pagan un alquiler de 1.500 euros al mes. Son los que acuden a la inmobiliaria para que les busque una casa para comprar en la que poder pagar una cuota similar, pero lo único que encuentran son precios para cuotas de 2.200-2.300 euros al mes y no compran. Es gente que teme fuertemente una futura subida de las rentas".



Adiós al calentón de precios en el alquiler, las rentas de las familias llegan al límite

E. Sanz

Después de cuatro años con incrementos de hasta el 40% en ciudades como Madrid o Barcelona, las subidas de los últimos años comienzan a suavizarse en ambas plazas

Por otro lado, según Bernardos, "están los normales. Aquellos que, ante la subida de los alquileres compran una casa en la periferia. Son un buen perfil para los bancos, con trabajos estables, buenos ingresos y solventes. Sin ahorros para poder comprar, pero que compran porque la banca les concede un 90%, un 95% y hasta un 100% de financiación. Y, por último, están aquellos que no tienen recursos y que son expulsados de la gran ciudad, pero no consiguen financiación para comprar y se van de alquiler a la periferia".

Y es que, según apunta Expósito, "en el centro es muy complicado conseguir algo decente en alquiler en precio y metros cuadrados, lo que empuja a los particulares hacia la periferia. Muchos jóvenes han encontrado un empleo y su situación económica ha mejorado y ahora se quieren independizar, pero se ven expulsados de los barrios en los que viven sus padres ante la imposibilidad de pagar un alquiler. Y si quieren comprar necesitan ayuda económica familiar para poder hacerlo, lo que no siempre es posible", añade.

En opinión de Gonzalo Bernardos, "aunque el mercado en Madrid necesita viviendas de entre 150.000 y 200.000 euros, el negocio está en las casas de 400.000. A los promotores, por el margen que consiguen y a la banca porque no está dispuesta a asumir el riesgo por un cliente de para una casa de 150.000 euros, pero sí para uno de 400.000, con ingresos más elevados y un mejor perfil de cliente".

¿Alquilar es tirar el dinero?

La imposibilidad de comprar ha vuelto a dar cierto empujón al porcentaje de la población que vive en alquiler que actualmente se sitúa en el 21%, frente al 18% de hace un año, especialmente gracias a la entrada en el mercado de los más jóvenes, que no pueden comprar casa. En 2019, un 37% de los jóvenes entre 25 y 34 años vive en una casa de alquiler, mientras que un 63% lo hace en propiedad, por debajo de la media nacional. Hace un año, los porcentajes eran del 30% y del 70%, respectivamente.

"Estos porcentajes contrastan con los de la época de expansión del mercado residencial hace más de una década, cuando el alquiler era residual. Apenas el 9% de la población vivía de alquiler", recuerda Montalvo, que insiste en que, a diferencia de lo que sucede en Europa, "no hay ningún gran operador de vivienda en alquiler en España, a diferencia de lo que sucede en otros países de Europa".

Muchos particulares no compran, no porque prefieran vivir de alquiler, sino porque no pueden

A pesar de que tras la crisis parecía haberse desterrado de la mentalidad de los españoles que alquilar es tirar el dinero, lo cierto es que la propiedad mantiene su atractivo entre buena parte de los particulares, si bien, la coyuntura hace que la decisión de compra se esté atrasando. Es decir, muchos particulares no compran no porque prefieran vivir de alquiler, sino porque no pueden.



Fue bonito mientras duró: los jóvenes piensan que alquilar es tirar el dinero

E. Sanz

La apuesta de los españoles por el mercado del alquiler ha durado un suspiro, apenas lo que ha tardado el inmobiliario en recuperar el pulso

Y también es significativo, especialmente para el sector promotor, cómo un 56% de los particulares que ya son propietarios y no ha realizado ninguna acción dirigida a la compra en los últimos doce meses, descarta comprar vivienda en el futuro.

Es decir, una parte importante de que la que sería demanda de reposición —es decir, quienes venden su casa para poder comprar otra—, y que protagonizan actualmente la mayoría de las compras a los promotores, descartan vender su casa para comprar otra.

La demanda de reposición se retira del mercado

Por otro lado, entre quienes no tienen casa en propiedad, ante la coyuntura de precios actual, la falta de ahorros y de financiación, su intención de comprar se sitúa a medio y largo plazo. Es decir, contemplan comprar en el futuro, pero no en el futuro inmediato.

En concreto, entre los que no se plantean comprar ahora, pero sí hacerlo en los próximos cinco años, un 32% considera que su situación económica no se lo permite, el mismo porcentaje que asegura no tener los suficientes ahorros para afrontar la compra. Además, a diferencia de lo que pasaba hace un lustro, antes del 'boom' de los alquileres, muchos de los que se plantean comprar en el futuro creen que compensa más pagar una hipoteca que un alquiler, al tiempo que consideran la vivienda es una buena inversión.

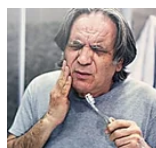
"En apenas dos o tres años el mercado se ha recuperado muy rápido, provocando que mucha gente se quede fuera, pero no es previsible que la situación se mantenga a largo plazo, sino que volveremos a límites razonables", concluye Montalvo.

TE RECOMENDAMOS



Comunicado Oficial

Real Madrid



Olvídate de los cepillos de dientes eléctricos —¡Esto...

technauta.com



¿Prisa por vender tu piso de Barcelona? Descubre si tu...

ProntoPiso



Conoce a hombres que compartan tu visión de la pareja...

Ourtime



¿Cuáles son las empresas más comprometidas...



Estás perdiendo dinero: por qué no debes invertir...

recomendado por

|

Descuentos

Top Cupones Rebajas 2019