



# Los alquileres se estabilizan y esperan alcanzar su techo a lo largo de 2019

► Los arrendamientos inician un enfriamiento después de años de fuertes subidas en las islas ► Los expertos vaticinan un punto de inflexión a corto plazo: "Los precios en Mallorca se acercan a su límite", subraya el catedrático de Economía José García-Montalvo

Jaume Bauzá  
PALMA



Los precios de los alquileres en Mallorca se estabilizarán durante un 2019 económicamente "incierto". Las rentas se acercaron a su techo durante un 2018 de récord, pero en el que también se abonó el terreno para un enfriamiento después de años encadenando subidas. De este modo, quien esté pensando en buscar vivienda para alquilar este año en Mallorca seguirá afrontando unos precios desmesurados, aunque parece que están cerca de la cima.

"A finales de 2018 llegamos a nuestro máximo histórico, entre doce y catorce euros por metro cuadrado de media. Es una locura, pensamos que han llegado a su techo y que este año se estabilizarán. No bajarán, pero hay una desaceleración", afirma Pedro García del Barco, presidente de la Asociación balear de servicios inmobiliarios.

La tendencia se observa desde hace algunos meses. "El último trimestre de 2018 los alquileres crecieron un 5%. En los trimestres precedentes hubo subidas por encima del 7,5%, así que todo apunta a una próxima estabilización", analiza García del Barco.

La demanda condiciona un mercado muy sensible, pero también las iniciativas que surgen de las administraciones públicas. Y

"No habrá grandes subidas, el sector tiende a la estabilización", dicen en el Colegio de Agentes de la Propiedad

La demanda supera a la oferta en una isla que destina miles de plazas al alquiler turístico y recibe a cientos de trabajadores

del Barco cuestiona la reforma de la LAU que recupera los contratos de cinco años. "Ha sido un error. Los propietarios necesitan tranquilidad, garantías, y si les obligas a alquilar durante tanto tiempo preferirán tenerlos cerrados por el miedo de impagos y otros problemas", asume.

Los alquileres suben de manera ininterrumpida en Mallorca desde 2015, con un incremento cercano al 50%. La demanda supera ampliamente a la oferta en una isla que destina miles de plazas al alquiler vacacional, recibe a cientos de trabajadores de la hostelería para emplearse en

temporadas turísticas que baten récords y cuenta con un parque de vivienda pública residual.

José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra (UPF), rechaza hablar de burbuja en el mercado del alquiler. Considera que las rentas se dispararon hace unos años, pero empezaron a frenar cuando se situaron en niveles similares a los de antes de la crisis de 2008. "Hay muchos prejuicios y en algunos casos se produce una visión distorsionada de la realidad. Los incrementos de precios ya se han interrumpido en ciudades como Barcelona. En Mallorca continúan, pero es uno de los lugares en los que el crecimiento empezó antes y por tanto el techo también está más cerca", explica.

Este experto aclara que "el precio de la vivienda no tiene límite, pero el del alquiler sí porque no puedes pagarlo a crédito y por eso mismo no es un sector en el que puedan formarse burbujas".

## Alta demanda

García-Montalvo considera que si el alquiler ha experimentado una subida tan grande se debe a que "la demanda se ha mantenido alta porque la situación económica ha mejorado, las rentas de las familias han crecido y los bancos conceden pocas hipotecas".

Este catedrático apunta que el parque de alquiler residencial se ampliará "si arrendar un inmueble



ble sigue ofreciendo rentabilidades tan altas, en torno al 6%. Es decir, la vivienda como refugio en tiempos de incertidumbre. En todo caso, matiza este experto, la compra de vivienda como inversión estará condicionada por la situación económica general.

Y advierte de que establecer un tope máximo de precios, tal como plantean los sindicatos de inquilinos, "no tendría ningún efecto y además favorecería la aparición de un mercado negro" dentro del sector. "Los contratos ya establecen si las subidas de precios se ligan al IPC o se calculan con otras fórmulas. Sabemos poco del efecto que puede tener un tope, y lo que sabemos no es bueno. Ade-

más, ¿qué pasa si controlas los precios? Que aparecerá un mercado negro porque en el contrato se firmará un precio y después el propietario exigirá otro en 'B', detalla García-Montalvo.

"No veremos grandes subidas, el sector tiende a la estabilización. Como mucho preveo incrementos del 3% o el 5%", afirma José María Mir, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Balears.

Este especialista vincula el ascenso de los alquileres a las últimas temporadas turísticas que han atraído a Mallorca una cifra récord de turistas y también de





► VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

trabajadores para emplearse en hoteles y restaurantes. "Necesitan vivir en algún sitio y presionan mucho sobre una oferta de alquileres que escasea. Y a partir de marzo lo volveremos a ver con mucha fuerza. Eso va a mantener los precios altos. Creo que también veremos pequeños incrementos al alza, pero nada que ver con lo sucedido otros años", explica Mir.

Mir recuerda que los alquileres en Balears experimentaron un acelerón hasta 2017, cuando se dispararon un 30%. "En 2018 subieron un 9%, así que la tendencia ha cambiado", concluye.

## Compraventa El precio de la vivienda continuará su ascenso

► Los precios de la vivienda en Balears seguirán incrementándose a lo largo de un 2019 en el que el sector inmobiliario "seguirá apoyado por una trayectoria ascendente", subraya Antoni Riera, director técnico de la Fundación Impulsa Balears.

"Con todo, las transacciones de viviendas avanzarán a un ritmo sustancialmente más conte-

nido que en los últimos años. En 2016 se registró un incremento del 30,3% y en 2017, un 15%. Lo que se traducirá también en un avance inferior de las hipotecas constituidas y de los precios", argumenta el economista.

"Actualmente los precios son un 34% más altos que los de 2013, cuando se inició el actual ciclo de recuperación", añade.