



jada la mejora de las condiciones del alquiler".

También en el ámbito legal, indica Fernando Encinar, fundador del portal inmobiliario Idealista, con y su jefe de estudios, ha habido mejoras. Las distintas reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tanto del anterior Gobierno como del actual, han ayudado a dar una mayor protección jurídica al propietario y que la relación entre inquilino y arrendador sea mucho más fluida, por lo que "el alquiler ha dejado de ser el patito feo. Además, hay más producto en el mercado, luego hay más demanda. Ahora las madres aconsejan a sus hijos irse de alquiler en lugar de comprar casa", en un claro cambio de tendencia respecto a hace siete años. "La buena noticia es que el alquiler ha llegado para quedarse", afirma Encinar.

PRECIOS AL ALZA

En el primer trimestre del año, el precio de la vivienda arrendada se ha incrementado un 2% en España, dejando la renta media en 7,1 euros mensuales por metro cuadrado. Pero la subida ha sido más elevada si se compara con el precio de hace un año. La tasa interanual refleja un aumento del 6% en marzo, según el último informe del portal inmobiliario Idealista. Las rentas se han ajustado "con la crisis" y ahora están sujetas a "oscilaciones normales", aprecia Encinar. "No va a haber grandes aumentos salariales. Aunque todo mejore después de la crisis, las familias no ganarán mucho más, por lo que los precios del alquiler se mantendrán estables", agrega.

Barcelona continúa siendo la ciudad española más cara para arrendar una vivienda, aunque desde 2008 las rentas hayan bajado un 14,5%. Su precio medio es de casi 13 euros por metro y mes. Le sigue Madrid, donde el coste es de 11,6 euros mensuales en marzo de 2015, después de acumular un descenso del 15,8% desde el primer año de crisis. El informe del portal inmobiliario destaca que de las 50 capitales analizadas, 34 de ellas han experimentado aumentos en las rentas.

Para García Montalvo, la bajada de los alquileres ha sido notoria en los últimos años, pero no habrá muchos más descensos ahora que se recupera el mercado inmobiliario. Eso sí, coincide en que la subida de las rentas no será "excesiva", como en los años de la burbuja inmobiliaria.

Según informa el portal Fotocasa a través de su encuesta *Experiencia de alquiler de vivienda de los españoles en 2014*, el 49% de los arrendadores tuvieron que bajar el precio inicial de su casa para conseguir alquilarla. Las zonas más demandadas por los in-

quilinos son los centros de Madrid y Barcelona, por ello es precisamente ahí donde las rentas evolucionan al alza. "Cuando compras vivienda no te importa irte lejos, pero si alquilas prefieres hacerlo en zonas céntricas. Es distinto el criterio del inquilino que el del comprador", puntualiza el jefe de estudios de Idealista.com.

PERFIL MÁS DIVERSO

Otra de las cosas que también han cambiado con la crisis inmobiliaria es que el alquiler ya no solo es algo propio de una generación de jóvenes, sino de muchos otros colectivos. "En la época de la burbuja en Estados Unidos veíamos cómo el perfil de comprador de una casa era el de personas de entre 23 y 24 años, y esa idea resultaba disparatada. Ahora el sistema, con un perfil más diverso de inquilino, es mucho más lógico", asegura García Montalvo. La situación laboral, con contratos temporales e inestabilidad, es otro de los factores, según el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, de qué el arrendamiento como forma de tenencia de vivienda haya subido incluso entre pensionistas y profesionales.

Para Encinar, se ha dado el paso de un perfil de arrendatario que buscaba un alquiler debido al traslado de ciudad por estudios y trabajo, como sucedía en los primeros años 2000, al de profesional medio que, aunque pudiera comprarse una casa, no

A LOS JÓVENES, INQUILINOS HABITUALES SE SUMAN AHORA PROFESIONALES Y JUBILADOS

quiere arriesgarse a ello, por las dificultades de encontrar crédito.

Con el aumento de la demanda de arrendamiento, la inversión se ha visto beneficiada. De hecho, los primeros en protagonizar la compra de grandes edificios o carteras de viviendas en alquiler han sido los fondos de inversión y las sociedades cotizadas españolas (Socimi). Pero también el particular elige cada vez más esta fórmula, entre otras cosas porque es una de las que ofrecen una rentabilidad mayor respecto a otros productos financieros. Según un estudio de Idealista, si en marzo de 2014 el retorno medio que ofrecía era del 5,6%, un año más tarde llega hasta el 6,7%.

Entre las capitales españolas, Lleida es la que resulta más rentable, con un 7,6%, seguida de Las Palmas de Gran Canaria (6%), Huesca (5,8%), Huelva (5,7%) y Alicante (5,4%). Por su parte, las ganancias medias en Madrid son del 5%, algo superiores a las de Barcelona (4,7%). En San Sebastián los retornos son los más bajos, con un 3,6% de media.

Para Encinar, en España existe una gran cantidad de pisos comprados durante la burbuja inmobiliaria que el propietario no quiere mantener y de ahí que opte por la alternativa del arrendamiento. "Actualmente la inversión en vivienda para alquiler es uno de los productos financieros con más rentabilidad, muy superior a renta fija o deuda pública. Hay una migración masiva del dinero del ahorrador medio de los bancos al ladrillo. No es un inversor especulativo, pretende estar muchos años sacando partido de su casa", asegura.

El alquiler llega para quedarse

EL PARQUE DEDICADO AL ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL HA CRECIDO HASTA EL 15% CON LA CRISIS. LAS RENTAS SE MANTIENEN, AUNQUE CON LEVES ALZAS EN LAS MEJORES PLAZAS

BELÉN HERNÁNDEZ

El alquiler se ha visto beneficiado por los cambios sociológicos que ha acarreado la crisis, que no son pocos. En 2001, el porcentaje de vivienda en propiedad en España era del 84,5% del parque residencial y tan solo el 9,6% restante estaba en régimen de alquiler. Hoy ese porcentaje tan bajo ha sido sustituido por el 15,4%, según datos del Banco de España, dado el empobrecimiento de la población y el grave efecto que han tenido los desahucios en el país, que han colocado la propiedad en el 77,7% del parque residencial nacional.

Los expertos consultados son optimistas por este avance de una fórmula de tenencia de vivienda que en el resto de Europa es mucho más habitual y creen que el alquiler ha llegado para quedarse. Aunque en España no está tan arraigada la idea europea que existe del arrendamiento, sino que en muchas ocasiones son las circunstancias particulares las que hacen "alquilar si no hay más remedio", apunta Oscar Martínez Solozábal, presidente de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI).

Para José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra,

el alquiler no ha tenido muchos partidarios hasta ahora, pero los tendrá en el futuro. Estamos entrando a cotas de arrendamiento "propias de nuestro nivel de desarrollo".

MOTIVOS ECONÓMICOS

El descenso de la renta de las familias y la situación del sistema bancario feroz han hecho, según el catedrático, que el control del riesgo a la hora de contratar una hipoteca sea difícil de calcular para las familias, que ven en el alquiler la vía de escape más idó-

LOS PRECIOS ACUMULAN AUMENTOS DEL 6% EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES TRAS CAER UN 15% DESDE 2008

nea a esos ejemplos de problemas en el pago de las hipotecas y sus consiguientes desahucios que han visto en la televisión. "La crisis ha hecho que la hipoteca se vea como una carga y esto ha llevado apare-

Opciones intermedias

Las soluciones intermedias entre el alquiler y la compra de una casa están apareciendo en España como respuesta a la crisis. Así es como la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (URV), dirigida por Sergio Nasarre, ha promovido en Cataluña una nueva forma de acceso a la vivienda implantada en Reino Unido y Países Bajos desde hace más de tres décadas, a caballo entre ambas figuras. Desde principios de abril, el Parlamento catalán está tramitando un proyecto de ley que incorporará la propiedad compartida (comprar progresivamente el piso) y la propiedad temporal (adquirir una casa durante un número de años), cuya aprobación está prevista para esta legislatura, en concreto antes de octubre. De momento, es la única región que pretende amparar ambas fórmulas.

"Las opciones intermedias funcionan muy bien en lugares como Inglaterra, donde triunfa el concepto de multipropiedad. En la teoría, tener más opciones es mejor. En la práctica, esta figura no deja de ser algo parecido a disponer de una hipoteca, porque es igual que tener una parte de la vivienda nada más, ya que el resto, en este caso, lo tiene el otro propietario", explica el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo. Por su parte, Fernando Encinar, fundador de Idealista, ve el alquiler con derecho a compra una opción "interesante", pero duda de que pueda tener un gran calado en España.