

EN PORTADA

EL INMOBILIARIO, EN EL PUNTO DE MIRA

800 euros/mes. Es el alquiler más buscado en Barcelona por los usuarios de los portales inmobiliarios

Los alquileres tocan techo

En Madrid, Barcelona y zonas costeras las rentas están en máximos históricos, pero las más caras empiezan a reducirse

Rosa Salvador
Barcelona



Los alquileres en las grandes capitales, Madrid y Barcelona, han tocado techo: en el último trimestre no suben, y en algunas zonas las pretensiones de los propietarios en los portales inmobiliarios incluso bajan. "El alquiler es un mercado dominado por los particulares -recuerda Alex Esteve, socio director general de Fincas Anzizu-. Y se animan muy rápido a subir los precios. Algunos salen con precios un 15% y 20% por encima de lo que aconsejamos. Pero cuando ven que el piso no se alquila, finalmente lo bajan".

Según los anuncios publicados en el portal Idealista, en el primer semestre los alquileres han bajado un 2,1% en la ciudad de Barcelona, un 3,6% en Castelldefels, un 3,7% en Pozuelo de Alarcón o un 0,6% en Leganés. Y un buen número de propietarios ha reducido el precio en sus anuncios: un 13,2% de los anuncios publicados en Barcelona bajaron precios, con una media de un 7%, un 10,4% de los de Palma y un 9,8% de los de Madrid.

Pese a estos descuentos en algunos anuncios, el precio del alquiler está en máximos históricos, por encima de los niveles de la burbuja inmobiliaria, en 67 localidades españolas, que se concentran en Madrid, Barcelona y sus áreas de influencia y en las zonas costeras, donde compite con el alquiler turístico. Según el portal, la ciudad donde los alquileres han

subido más respecto a hace una década es Las Palmas de Gran Canaria (son un 31% más caros que en el 2007), seguida por Santa Cruz de Tenerife (24%), Palma de Mallorca (19%), Málaga y Barcelona (16% en ambas), Girona (15%) y Madrid (13%).

"Los alquileres no bajan, pero sin duda se han frenado -asegura Christian Gracia, director del área

=====

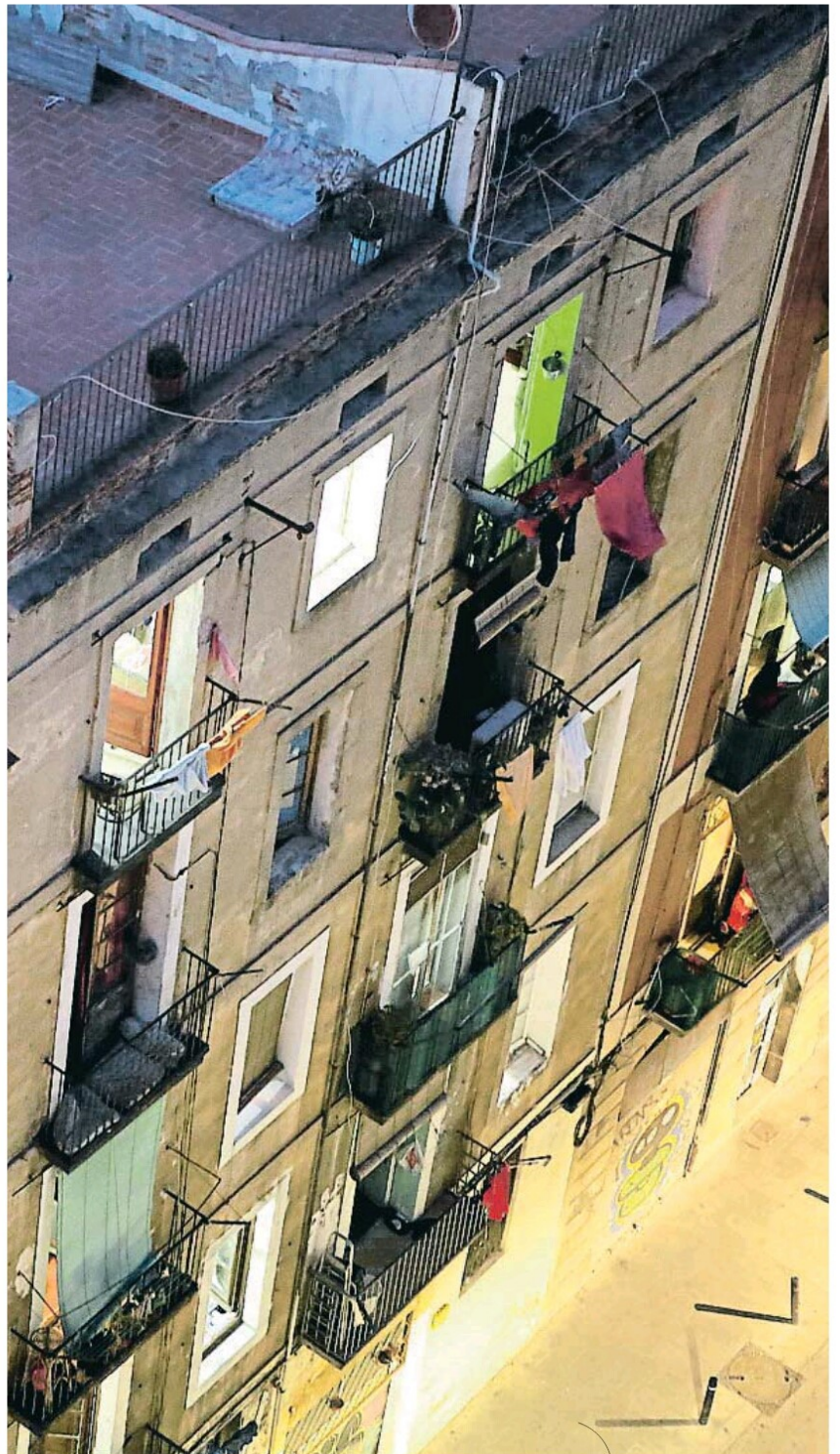
Más de un 10% de los anuncios publicados en las plazas más caras bajaron precios, con una media de un 7%

=====

Los inquilinos buscan en la periferia, desde Santa Coloma hasta l'Hospitalet, rentas de menos de 700 euros

residencial de Forcadell-. Ha habido meses de euforia, pero el 90% de los que alquilan en la ciudad son locales, los sueldos no han subido, y a ciertos precios la gente, simplemente, no llega".

La subida del alquiler, destaca el portal Fotocasa, ha desequilibrado el presupuesto de las familias: un alquiler medio en España de un piso de 80 m² se lleva de media el 33,5% del presupuesto familiar. Este porcentaje, además, es mucho mayor en las comunidades



ALEXANDER SPATARI / GETTY

Noche en el Raval, uno de los barrios donde más han subido los alquileres

donde se han disparado los alquileres y alcanza, por ejemplo, el 50,5% en Catalunya o el 44,3% en la Comunidad de Madrid.

Las restricciones presupuestarias se reflejan en las búsquedas en los portales: los inmuebles de precios más bajos son los que generan más búsquedas. Según un estudio

de Habitaclia, el piso de alquiler en Barcelona más solicitado por los usuarios del portal tiene 70 m² y un precio de 800 euros.

"Los pisos de menos de 800 euros se alquilan en horas: en un día ya concertamos 40 visitas, y los 10 primeros que lo ven ya traen las nóminas y se pelean por quedar-

selo", señala Esteve. "Entre 900 y 1.200 euros/mes también se alquilan rápido. Por encima de esa cifra ya cuesta, y a partir de 1.500 euros sólo tienen salida para extranjeros", señala el responsable de Anzizu.

Christian Gracia corrobora que la demanda para alquileres de →

EN PORTADA

EL INMOBILIARIO, EN EL PUNTO DE MIRA

48%

Renuevan contrato. Al renovar se pacta una subida media del 13%, frente al 20% de subida media del mercado

La renta se lleva el 50% del sueldo en Catalunya

→ más de 1.300 euros es reducida, y las rentas se negocian a la baja. "Hay que recordar cuales es el mercado del alquiler: hay muchas parejas jóvenes, personas que se emancipan o vuelven a vivir solas". Y aun cuando los potenciales inquilinos pueden pagar 1.500 euros por el alquiler, se lo piensan mucho y en un alto porcentaje se inclinan por comprar y pagar una

hipoteca. "Aquí seguimos con la mentalidad de que alquilar es tirar el dinero", asegura.

A su juicio, "el mercado del alquiler ha estado muchos meses 'dopado' porque mucha gente no tenía acceso al crédito para poder comprar y por la demanda añadida de los pisos de uso turístico y de estancias medias de directivos y estudiantes". Ahora, a su juicio, las mayores facilidades crediticias de la banca han impulsado a parte de esta demanda a comprar vivienda, a menudo fuera de Barcelona. Y, superado el presupuesto límite, muchas familias han optado por alquilar también en el área metropolitana.

En el entorno de Barcelona, efectivamente, los usuarios buscan precios más bajos. Así, en Badalona, el piso más buscado, según Habitaclia, tenía 75 m² y un alquiler de 580 euros; en Santa Coloma de Gramenet, 58 m² y un precio de

525 euros, y en l'Hospitalet de Llobregat, 60 m² y un precio de 650 euros.

Para muchos inquilinos, la mejor opción es renegociar la renovación del contrato con su casero. Esteve explica que, según los datos de Anzizu, el 48% de los alquileres de los inmuebles que administran se renueva, un porcentaje que hace cinco años era de sólo el 30%. Y en las renovaciones se aplica una subida media del 13% o 14%, mientras que en los alquileres que salen al mercado suele ser del 20%. "El propietario que tiene un buen inquilino, que cuida el piso y paga puntualmente, prefiere subir un poco menos y conservarlo y no tener el piso vacío", señala Esteve. E incluso cuando el inquilino se va, muy a menudo el piso no llega a salir al mercado "porque nos trae a un amigo o familiar interesado en el inmueble que ya se lo queda". ●

José García Montalvo

Catedrático de Economía (UPF)

Normalización



Hace unos meses, y desde estas mismas páginas, comentaba que los alquileres en Barcelona estaban en el

límite y que los datos mostraban que el proceso de rápido aumento se estaba deteniendo en niveles inferiores, en términos reales, a los del 2008. La evolución de la relación entre los alquileres reales y los reportados por los portales inmobiliarios auguraba el parón en el crecimiento. Pues bien, los últimos datos conocidos confirman esta hipótesis. El portal Idealista se congratula de que la tasa de caída de los alquileres de mercado, un 2,9% en el primer semestre del 2018 según la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona, se parezca a lo que ellos habían publicado hacia semanas con los datos sobre anuncios en su web. Pero la realidad es que la flauta sonó por casualidad.

Como argumentaba en mi última columna, los alquileres de los portales no son, en general, un buen indicador de los alquileres reales. Tienen todo tipo de sesgos que los hacen muy poco fiables como medida de que está sucediendo realmente en el mercado del alquiler. Pero el seguimiento de la relación entre los alquileres solicitados en los portales inmobiliarios y los alquileres efectivamente pagados tiene una gran capacidad predictiva. En concreto, cuando el mercado está muy caliente, los alquileres de los portales inmobiliarios crecen mucho más rápidamente que los reales, y la ratio del alquiler solicitado dividido por el alquiler efectivamente pagado crece hasta situarse

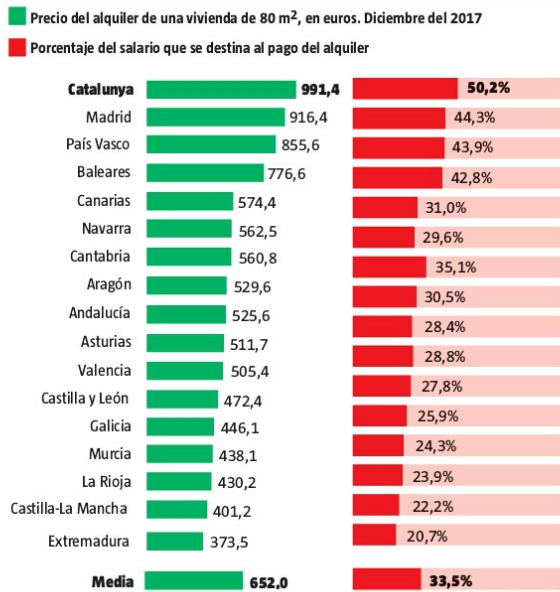
Cambio de ciclo

La rápidas subidas de rentas se están deteniendo en niveles inferiores en términos reales a los del 2008

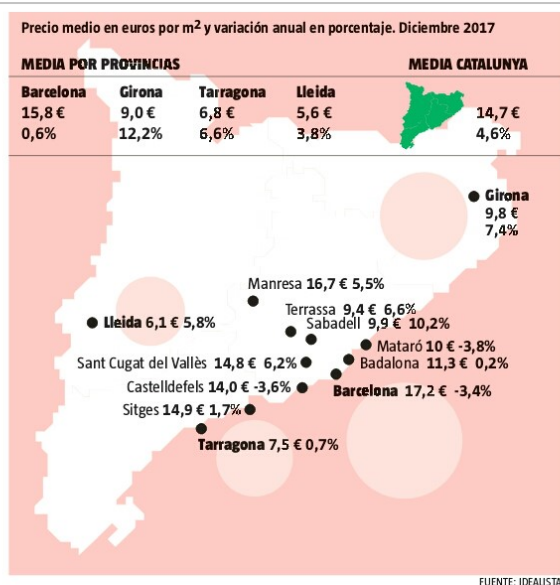
muy por encima de 1. Esto es lo que pasó desde finales del 2013 hasta finales del 2016 cuando la ratio de alquiler solicitado sobre alquiler de mercado subió de 1,1 a 1,4. De esta forma en el 2016 los propietarios de vivienda estaban pidiendo en los portales, de media, un 40% más que el alquiler medio que se

estaba pagando. Sucede lo contrario cuando el mercado se enfría: los alquileres de los portales bajan más rápidamente que los alquileres de mercado. Esto es lo que lleva sucediendo desde el segundo trimestre del 2017. Por tanto, el cambio de ciclo de los alquileres en Barcelona estaba cantado. Ciertamente habrá que esperar algunos meses más para que la nueva tendencia se confirme, pero no hay duda de que hoy por hoy la dinámica ha cambiado. Las expectativas de propietarios e inquilinos se están ajustando reflejando hasta qué punto el concepto de *burbuja del alquiler* es conceptualmente erróneo. Mientras que el precio de la vivienda puede subir sin límite si los bancos están dispuestos a conceder créditos sin límites y con criterios muy laxos, el alquiler está acotado por una proporción de la renta de las familias. |

El esfuerzo para alquilar piso



El alquiler en Catalunya



NUOVO GOVERNO

Plan de choque para bajar precios

El nuevo Gobierno de Pedro Sánchez ha anunciado que tomará medidas para intentar frenar el precio de los alquileres. La primera, bien vista incluso por las grandes inmobiliarias, es modificar la ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para alargar la duración mínima de los contratos de alquiler de tres a cinco años, volviendo a la situación anterior a la última reforma del PP. El Ejecutivo socialista ha anunciado también que va a reorientar el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para impulsar la constitución de un parque de vivienda pública de alquiler, siguiendo el ejemplo de lo que es habitual en Europa. Según explicó el presidente en el Congreso, "nos proponemos impulsar un parque de 20.000 viviendas públicas en el plazo de cuatro años, destinadas de forma indefinida al alquiler en aquellos municipios con demanda acreditada". El Ejecutivo pretende que sean pisos de renta limitada y estudia también fórmulas para incentivar la participación privada, como incentivos fiscales para la promoción de vivienda en alquiler a precios moderados.

EL DATO

1.500

La renta límite

Pocos inquilinos asumen estos precios, y en general son extranjeros que los negocian a la baja, porque quienes pueden pagarlos prefieren comprar