

Una señal de tráfico de dirección única apunta a un cartel de 'Se alquila' colgado en el balcón de un piso de un bloque de viviendas en Madrid. / PABLO RAMOS

# El alquiler cobra fuerza a un ritmo récord

Este régimen no ha parado de crecer con la crisis impulsado por la oferta (inversores) y demanda (jóvenes). Los expertos hablan de un «cambio estructural» y de que «ha llegado para quedarse». Por Jorge Salido Cobo

La crisis económica (cebada muy especialmente con el sector inmobiliario) ha hecho estragos en el mercado residencial. Pero no en todo su conjunto. Porque si hay un sector que ha salido reforzado de la recesión ése no es otro que el alquiler. Este régimen ha pasado de ser prácticamente residual en el parque de viviendas a tener un peso importante. Si antes de la crisis apenas regía en el 6% o 7% de las casas, actualmente está presente en el 20% y subiendo con fuerza en las grandes ciudades.

El resurgir del alquiler ha venido desde el lado de la oferta y el de la demanda. Propietarios particulares, promotores, inversores, etc. han visto en él (con el grifo del crédito seco para las compraventas y los precios muy menguados) la mejor salida a su producto, lo que ha dinamizado un escaparate que era mínimo. En el otro lado, el buscador de casa (también quizá en parte empujado por las circunstancias económicas, laborales y financieras) ha comenzado a mirar este régimen como una opción más en el acceso a un hogar.

Sea por lo que fuere, el mercado del alquiler goza hoy de una envergadura impensable no hace muchos años, cuando era una opción discriminada y cenida casi únicamente a los estudiantes y a familias de escasos recursos. Ahora este régimen,

uno de los grandes ganadores de la crisis, pone en entredicho la arraigada cultura de la propiedad en España. Además, todo indica que no se trata de una situación coyuntural. La mayoría de expertos, tanto analistas inmobiliarios como economistas, ven con buenos ojos el auge del alquiler y lo perciben como un factor de equilibrio que dota de mejor salud a un mercado enraizado en la compra.

Entre estos entendidos, Miguel Córdoba, profesor de Economía Financiera de la Universidad CEU-San Pablo, prevé que la propiedad tenga que convivir con un emergente mercado del alquiler durante los próximos años. «No tiene sentido que el 85% de los españoles viva en una casa propia», afirma tajante. Córdoba ensalza la ya patente irrupción de grandes compañías e incluso fondos inmobiliarios centrados en el arrendamiento profesional porque sirven para dar transparencia a este sector y ayudan a sentar unas bases sólidas del alquiler a largo plazo.

Pensando en este horizonte del arrendamiento de viviendas, Antonio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro, lo tiene muy claro: «El alquiler ha llegado para quedarse». En su opinión, «más allá de haber salido o no beneficiado de la crisis, lo que se puede afirmar rotundamente es que este régimen está

siendo parte de la solución». Carroza apunta que el alquiler está permitiendo acceder a una casa a cientos de miles de familias y a jóvenes en un momento en el que la promoción residencial es muy baja y en el que los bancos son muy exigentes a la hora de dar crédito.

Carroza pondera incluso la importancia del alquiler en la economía: «Gracias a él, a través de las rentas, se inyecta liquidez al sistema sin la intervención de monopolistas financieros, lo que acelera la recuperación del consumo». Por ello, asegura que «vivimos en un país de paradojas»: «La crisis ha beneficiado al alquiler y éste, al mismo tiempo, ayuda a salir de la crisis». Su compañía, visionaria del apogeo que vivirá este régimen, es uno de los reflejos de la ebullición descrita por el arrendamiento con la crisis. Alquiler Seguro nació de la nada en 2007, apostando por un negocio en el ostracismo, y hoy tiene 25 oficinas repartidas por toda España, 200 empleados y más de 40.000 contratos en gestión.

Otras compañías dedicadas tradicionalmente a la compraventa también comienzan a virar al alquiler. Entre éstas, Tecnocasa, que ha elaborado su primer informe sobre este régimen, correspondiente a 2014, con el objetivo de dar algo de luz a un sector prácticamente huérfano de estadísticas. «Ciertamente, ha sido el gran beneficiado de la crisis inmobiliaria», manifiesta Lázaro Cubero, di-

rector de Análisis del Grupo Tecnocasa. Cubero cita cuatro motivos que empujan este régimen: el importante segmento de la población que no ha podido comprar y se ha desplazado al arrendamiento; la rebaja de las rentas, que ha provocado rotación

dentro del propio mercado; la irrupción de los inversores, que ha incrementado la oferta; y la salida al mercado de inmuebles en desuso, cuyos dueños han comenzado a explotar. José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) y coordinador del informe de Tecnocasa, habla directamente de un «cambio estructural» en el mercado y en la mentalidad social.

## > ¿HACIA LA CONVERGENCIA CON EUROPA?

El mercado del alquiler no para de crecer desde el inicio de la crisis. Ante esta continua escalada, surge la pregunta del millón: ¿dónde está su techo? Actualmente, este régimen copa en torno al 20% del parque residencial español con Barcelona y Madrid como principales graneros (el porcentaje de casas arrendadas sobre el total asciende al 30,1% en la Ciudad Condal y al 20% en la capital, según los datos que aparecen en el estudio de Tecnocasa). El porcentaje medio nacional, pese a ser elevado viendo de dónde viene el sector, sigue estando lejos de la media europea (en torno al 30%) y a años luz de países como Suiza o Alemania, donde se ronda el 50%. Para Carroza, «el gran reto al que se enfrenta este mercado es converger con Europa, un destino hacia el que parece caminar inevitablemente pese a la tradición cultural de la compra». García-Montalvo comparte esta opinión: «Las fuerzas que están actuando ahora en este sector lo llevan hacia esa dirección, hacia los niveles más elevados de otros países europeos».

Desde el punto de vista económico, cita los bajos salarios ligados al nuevo empleo temporal, la concesión de crédito sólo para familias solventes y el final de los incentivos fiscales a la compra como los principales garantes del crecimiento del alquiler.



Tecnocasa, que lleva recopilando datos desde 2012 a través de su amplia red de franquiciados, informa en su estudio de la evolución del precio de las rentas, los plazos de comercialización, la rentabilidad de las viviendas en alquiler, los perfiles de arrendadores y arrendatarios, etc. [Ver gráfico]. Entre las conclusiones, cabe destacar la estabilización del precio medio de los alquileres en España (+0,47%) -el metro cuadrado cotiza a 8,54 euros-. Las rentas bajaron en 2014 un 1,57% en Madrid (a 10,05 euros por metro cuadrado) y un 0,59% en Barcelona (a 10,18 euros).

García-Montalvo incide en otro de los puntos clave del informe: la alta rentabilidad de este régimen. «Este rendimiento ha hecho que los inversores, incluso pequeños y locales, hayan entrado significativamente en el sector», indica. Según Tecnocasa, el beneficio bruto del alquiler está en el 7,41% a nivel nacional (7,51% en Madrid y 6,25% en Barcelona). Porcentajes que, como dice García-Montalvo, superan de largo lo que ofrece la banca por los depósitos.

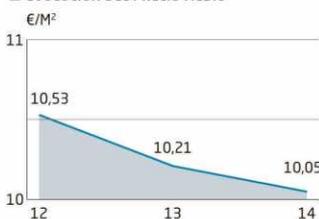
**CONTENER LOS PRECIOS.** Esta actual rentabilidad podría incrementarse incluso por el lado de las rentas en algunas zonas. Cubero no descarta que el alquiler «pueda comenzar a encarecerse un poco en 2015». «Creemos», puntualiza, «que el coste de los alquileres, al igual que el de las compraventas, se mantendrá sin variaciones significativas excepto en áreas con mucha demanda».

Teniendo en cuenta esta realidad de precios ligeramente al alza, el consejero delegado de Alquiler Seguro advierte de que «el principal reto al que se enfrenta el mercado en un futuro cercano es la contención de las rentas». «La madurez del mercado», puntualiza, «se demostrará entonces, momento en el que los profesionales tendremos mucho que decir». Estos profesionales deberán mediar entre la presión de la oferta (principalmente, inversores) y de la demanda (principalmente, jóvenes) para evitar tensiones en los precios.

En este sentido, Carroza destaca como una de las principales conquistas del arrendamiento «el cambio cultural que abanderan las nuevas generaciones, derribando mantras como que un trabajo es para toda la vida o que alquilar es tirar el dinero.

■ Radiografía del alquiler en Madrid

■ EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO



■ EVOLUCIÓN RENTA DE UN PISO DE 70M² ÚTILES



■ TIEMPO QUE SE TARDA EN ALQUILAR



■ RENTABILIDAD



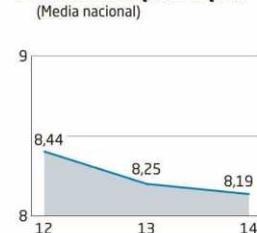
■ RENTABILIDAD SEGÚN CARAC.



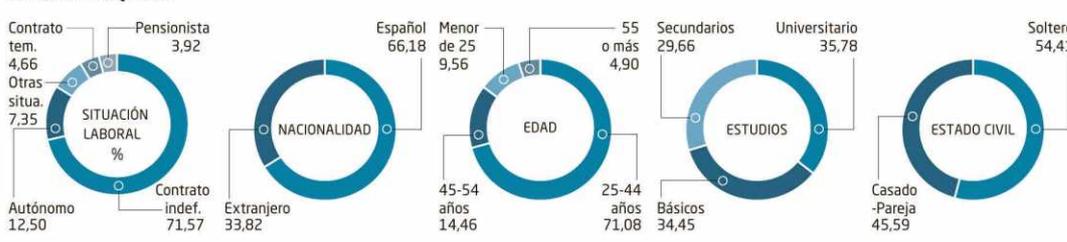
■ REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL



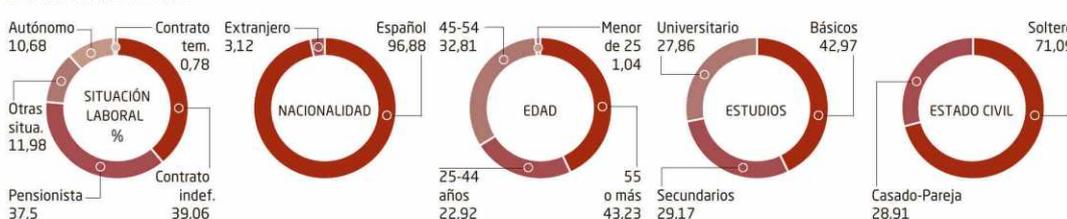
■ VISITAS HASTA QUE SE ALQUILA



■ PERFIL DEL INQUILINO



■ PERFIL DEL PROPIETARIO



FUENTE: Tecnocasa.

Alejandro Villarreal / EL MUNDO

Los jóvenes, según este experto, han comenzado a ser conscientes de las dos virtudes del alquiler: la flexibilidad y el poco apalancamiento. Pese a esto, muchos analistas recuerdan que lo idóneo sería que este régimen fuera un paso intermedio entre la

emancipación y la compra. Es decir, la principal fórmula de acceso a un hogar entre los 25 y 35 años, al igual que en muchos países europeos.

Mirando al futuro, Cubero da por hecho que «el arrendamiento seguirá ganando, poco a poco, terreno en

los próximos años». Algo que aplaude García-Montalvo desde el punto de vista económico: «La tendencia al alza del alquiler sería muy positiva para un país como España, donde hay grandes desajustes en el mercado laboral y el alquiler es clave para

facilitar la movilidad». Viendo el actual y previsible panorama, ya puede decirse que el alquiler se ha consagrado como una buena alternativa en el mercado. Una alternativa que, como ya informo este suplemento, tomó a finales del año 2013.