



Trasvase inquilinos-propietarios

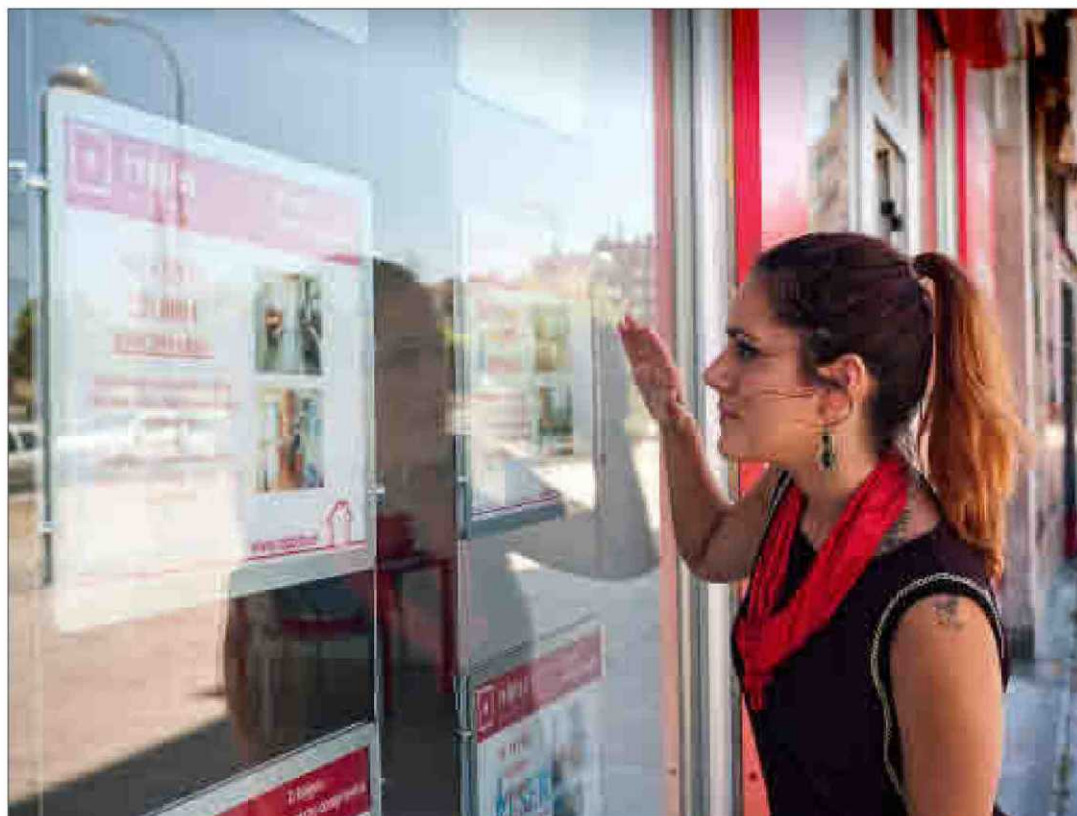
La estabilización de los precios anima a comprar casa a los actuales arrendatarios. Este perfil de la demanda copa ya más del 20% del total de adquisiciones. Por J. S. C.

El mercado de la vivienda ha ido convirtiéndose, poco a poco y durante el último año, en todo un mar en calma. Dicha estabilización, reflejada fundamentalmente en los precios, está haciendo fluir la demanda embalsada que estaba a la espera de que se completara el ajuste. Entre estos nuevos compradores, despuntan los actuales inquilinos, que ven el momento actual como idóneo para pasarse a la propiedad. Todo un trasvase inquilinos-propietarios que pondera el alto grado de maduración de la demanda.

A este boyante fenómeno se le puede poner incluso números. Según el estudio *Perfil del comprador de vivienda en España en 2014*, elaborado por la comercializadora Básico Homes, estos demandantes representan el segundo gran nicho del mercado. Hasta un 20,6% de los nuevos adquirentes llegó a la compra desde el arrendamiento, un porcentaje casi idéntico al de los que accedieron por primera vez a una casa (21,8%) y superior a las adquisiciones de viviendas vacacionales (16,1%), de reposición (15,6%), de inversión (10,5%) y de lujo (2,4%).

El perfil de este comprador proveniente del alquiler responde a personas de 37 años, con un presupuesto de casi 95.000 euros y que necesita financiar menos del 75% de valor del inmueble, según Básico Homes. Esta edad media es seis años superior a la de aquellos que acceden por primera vez a una vivienda, directamente en propiedad. Para muchos analistas inmobiliarios, este tránsito del alquiler a la compra debería ser siempre la tónica general y, además, hoy encarna una señal más de que el mercado de la vivienda ha madurado, dejando atrás los excesos del boom.

Alfa Inmobiliaria corrobora la realidad que dibuja el estudio de Básico Homes. «Desde el pasado verano, venimos observando que cada día son más los jóvenes que han comenzado a buscar casa para comprar», apuntaba Jesús Duque,



Una joven mira anuncios de viviendas en venta en el escaparate de una agencia inmobiliaria. / SERGIO ENRÍQUEZ

HAY CUOTAS HIPOTECARIAS MENSUALES MÁS BARATAS QUE UN ARRENDAMIENTO

vicepresidente de la red inmobiliaria, hace unas semanas en el marco de un informe sobre el comportamiento de la demanda. Para después delimitar más aún el perfil de este comprador: personas que ya están viviendo en un piso en alquiler, con una edad que oscila entre los 30 y 38 años y empleados -sobre todo, parejas- con un contrato fijo.

A estos compradores «les salen los números», remarca Duque. «Tras casi siete años de bajadas de

precios, actualmente, comprar resulta más económico que alquilar y no sólo en el largo plazo, también en el medio plazo», indica. Y es que en estos momentos, después del gran ajuste de los precios, las cuotas hipotecarias mensuales se han abaratado y suelen ser inferiores a las rentas mensuales de los alquileres. Además, el comprador ex inquilino suele tener ahorros, con lo que rebaja la financiación que requiere.

Para Fernando Iglesias, franquiciado de Tecnocasa en Madrid, el paso del alquiler a la compra representa «la principal novedad que se está produciendo en el mercado, y con mucha fuerza, desde el año pasado». En su opinión, esto se produ-

ce por pura lógica económica. Y pone un ejemplo real: «El mes pasado vendimos un piso de tres dormitorios en la zona de Alto de Extremadura a una pareja joven que vivía de alquiler en el portal de al lado. Pagaban 600 euros al mes. Ahora, la cuota hipotecaria se les ha quedado en 290 euros mensuales».

«La persona que es solvente está viendo en la compra, ahora sí, una buena oportunidad de ahorrar porque reduce gastos y, al mismo tiempo, adquiere patrimonio», afirma Iglesias. «Los inquilinos, sobre todo jóvenes, se han dado cuenta de que pueden vivir en un piso similar al que tienen arrendado y en la misma zona pagando la mitad». Alfa Inmobiliaria vaticina que, antes de fin de año, el 10% de los actuales arrendatarios de menos de 38 años será propietario.