



Crece la rentabilidad del mercado de alquiler de viviendas en Barcelona

El bajo beneficio de los depósitos bancarios da atractivo al arrendamiento

Ángela Lara

BARCELONA- El mercado de alquiler está ganando peso en Cataluña, donde en la última década el porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total ha pasado del 16,6 al 19,8 por ciento, lo que se ha traducido en un incremento del peso en la actividad inmobiliaria de la vivienda de alquiler, que en Barcelona representa ya el 30,10 por ciento, según datos aportados por el informe elaborado por el grupo inmobiliario Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra.

«Los latinos tenemos la cultura de la propiedad muy arraigada y aunque ha habido un avance en el mercado de alquiler, que se remonta al principio de la crisis, los niveles siguen siendo muy bajos y se van a mantener así, no va a haber evolución», explica Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis de Informes del Grupo Tecnocasa, quien asegura que «no se va a dar un vuelco a la tortilla».

Más dinamismo

Una de las principales razones que explicaría ese dinamismo de los últimos años en lo que se refiere al arrendamiento de viviendas es la imposibilidad de potenciales compradores de adquirir pisos por la denegación de la hipoteca. «Es el resultado de la desviación de posibles compradores que, ante la imposibilidad de comprar, se decantan por el alquiler», señala Cubero. «Además también se ha producido un movimiento de compradores a inquilinos, ya que quien antes prefería vivir de alquiler ahora busca ofertas de compra en otras zonas de la ciudad», añade el director de Análisis de Informes de Tecnocasa, que señala como tercer gran factor que ha influido en la evolución del mercado de alquiler «la aparición de inversores». «Éstos aprovechan el momento de precios bajos para comprar y poner en alquiler», una operación que re-



El sector de pisos de alquiler sigue creciendo



sulta especialmente interesante ante la baja rentabilidad que hoy en día ofrecen los depósitos bancarios.

En el informe también se pone de relieve que entre el 2013 y el 2014 los precios de alquiler se mantuvieron estables en toda España, con un ligero incremento del 0,47 por ciento, un crecimiento que, sin embargo, no se produjo en las grandes ciudades como Barcelona, en la que se registró una leve caída del 0,59 por ciento.

Así, en el último semestre del año pasado, el precio de alquiler de la vivienda en todo el territorio nacional se situaba en los 8,54 euros el metro cuadrado, mientras que en la Ciudad Condal era de 10,18 euros. Para Lázaro Cubero este ligero decrecimiento del precio no es significativo y más por cuanto «la caída del precio de

la compra-venta ha sido mucho mayor».

Por lo que respecta a la rentabilidad de los alquileres, si bien en España (7,41 por ciento) se ha registrado una tendencia al alza, en capitales como Madrid y Barcelona (6,25 por ciento), la evolución fue decreciente en el último año, lo que podría explicarse por la tendencia que se viene evidenciando desde 2013 de los inversores a largo plazo por comprar viviendas en las grandes ciudades y por ser éstas las primeras en ajustar precios, con lo que también son las primeras en las que se observan ligeros crecimientos, como demuestra el incremento del 5 por ciento en el precio de compra-venta en Barcelona. Pese a todo y según los datos revelados por el informe, «para el propietario de un piso sigue siendo muy interesante el alquiler, sobre todo comparado con la rentabilidad de los depósitos bancarios», razón por la cual son cada vez más los propietarios que optan por alquilar sus viviendas vacías.

En cualquier caso, como señala Lázaro Cubero lo que está claro es

LAS CIFRAS

19,8 %

porcentaje

del mercado de alquiler actualmente. Hace una década era del 16,6 por ciento, por lo que crece este sector

10,18

euros

se pagan de alquiler por metro cuadrado en Barcelona, mientras que en el resto de España son 8,54 euros

5 %

incremento

del precio compra-venta en Barcelona, siguiendo la tendencia de los compradores en los últimos años

que la rentabilidad es mayor cuanto menor es el precio de compra de una vivienda, por lo que en Barcelona los pisos más rentables son los que no tienen ascensor (7,39 por ciento), frente a los que sí tienen (5,84 por ciento), y los que disponen de tres habitaciones (6,38 por ciento). Los pisos de dos estancias y las de cuatro ofrecen una rentabilidad del 6,27 y del 5 por ciento, respectivamente.

Por último, el informe hace referencia también al perfil tipo del arrendatario y del inquilino. Así, mientras el primero suele ser una persona de nacionalidad española (96 por ciento), casada (70 por ciento) y mayor de 55 años (34 por ciento), el segundo, por su parte, acostumbra a ser español (64 por ciento), con contrato indefinido (65 por ciento) y con una edad comprendida entre los 25 y los 44 años (71 por ciento). Por otra parte, el estudio señala que el tiempo medio en el que una vivienda permanece en el mercado hasta que se alquila es de 40 días y para ello son necesarias unas ocho visitas de media.