



EL ALQUILER ENTRA EN ESTADO DE 'BOOM'

El gran aumento de la demanda choca con una reducida oferta e impulsa los precios cerca de un 10% interanual. Las comunidades de Madrid y Cataluña concentran hasta el 43% de la actividad nacional de este boyante sector

JORGE SALIDO COBO

El mercado del alquiler de viviendas vive su particular *boom* y se ha convertido en un terreno agreste para los inquilinos. Sobre todo, en grandes ciudades como Madrid y Barcelona, donde los precios no dejan de subir y la oferta escasea para enhorabuena de los arrendadores, que han visto en sus pisos un maná.

«Las rentas han experimentado una subida exponencial», advierte Fernando Iglesias, franquiciado de Tecnocasa en Madrid. «Las viviendas que se alquilaban hace seis meses por 500 euros ahora se están arrendando por 650». Además, según este entendido que trabaja en la zona de Latina, los caseros pueden elegir «el mejor perfil de inquilino y en un tiempo récord».

Iglesias, ponderando este momento de ebullición del alquiler, dice incluso comercializar los pisos sin anunciarlos. «Tenemos una amplia cartera de potenciales inquilinos a los que, cuando nos entra un producto que se adapta a sus necesidades, les llamamos», señala. «Cada día más de cinco personas nos dejan su *pedido*», declara.

A falta de estadísticas oficiales del precio del alquiler, el portal inmobiliario Fotocasa publica periódicamente la evolución del coste de la oferta y pone números al *boom* de este mercado. Sus datos de junio hablan de un encarecimiento interanual medio de las rentas del 9,4%, lo que sitúa el coste medio mensual del metro cuadrado en 8,11 euros. Dicho de otro modo, arrendar un piso tipo de 90 metros cuesta de media 730 euros mensuales en España.

Estos números, no obstante, varían, y mucho, dependiendo de la zona. Fotocasa ha facilitado a MERCADOS el precio del alquiler en las capitales de provincia y las cifras hablan por sí solas. Los incrementos son la tónica general con las contadas excepciones de Santiago de Compostela (-3,1%), Cádiz (-2,4%) y Soria (-0,4%). Además, se dan escaladas de dos dígitos en Vitoria (12,4%), Málaga (11,6%), Palma de Mallorca (11,3%), Huelva (10,7%), Valencia (10,5%), Cuenca (10,4%) y Gerona (10%).

En euros contantes y sonantes, las ciudades de Barcelona (tras un incremento del 7,3%), Madrid (9,3%) y San Sebastián (0,2%) cuentan con las rentas más altas. Hasta 1.340 euros hay que pagar en la Ciudad Condal por un piso de 90 metros, 1.160 en la capital y 1.050 en la urbe donostiarra.

«La subida del precio del alquiler es prácticamente generalizada», indica Beatriz Toribio, responsable de Estudios de Fotocasa. «Además», añade, «nuestro índice está registrando incrementos interanuales desde marzo de 2015, lo que pone de relieve el dinamismo del arrendamiento hoy en día».

Desde Fotocasa, Toribio destaca la situación en Cataluña y Madrid, con repuntes de dos dígitos duran-

te buena parte del año. «Además, ambas regiones concentran el 43% de toda la actividad relacionada con la demanda de este mercado, lo que explica estas fuertes subidas, que en algunos distritos de Barcelona y Madrid han llegado al 20% y 15%, respectivamente», indica.

El aumento de las rentas está provocando incluso que el mercado siga aproximándose a las cotizaciones máximas previas a la crisis. «Hace un año, alquilar una casa en España era casi un 30% más barato que en 2007 y hoy esa diferencia se ha estrechado al 20%», recuerda Toribio.

En opinión de esta experta, tras el próspero presente que dibuja el alquiler hay varios motivos. ¿El principal? Un crecimiento de la de-

manda muy superior al de la oferta. «Muchos españoles se refugian en este mercado ante la imposibilidad de acceder a la financiación hipotecaria por su inestabilidad económica y laboral», afirma Toribio. Otros factores que cita son el cambio de mentalidad favorable a este régimen residencial —cada vez se valora más la flexibilidad y la libertad que da el alquiler en un momento tan cambiante como el actual—, remarca— y el *boom* del alquiler turístico en determinadas zonas de las grandes ciudades y destinos vacacionales.

TEMPORADA ALTA TODO EL AÑO

Con el escaparate del arrendamiento tensionado hasta niveles inéditos en las últimas décadas, se hace necesaria la pregunta sobre cuál es el mejor momento para buscar una vivienda en alquiler. Históricamente, con la llegada del verano y durante el mes de julio este mercado solía relajarse. Nada más lejos de la realidad hoy. Y es que este sector vive una temporada alta continua, según la mayoría de expertos consultados.

Los años en los que el periodo estival eran sinónimo de rotación de inquilinos y crecía sustancialmente la oferta de pisos en alquiler son historia. Al menos, en 2017. Las buenas viviendas en alquiler sujetas a contratos firmados hace más de un año, con rentas mucho más asequibles que las actuales, se han convertido en un preciado bien que muy pocos están dispuestos a dejar escapar para embarcarse en la aventura en la que se ha convertido la búsqueda de un inmueble en arrendamiento.

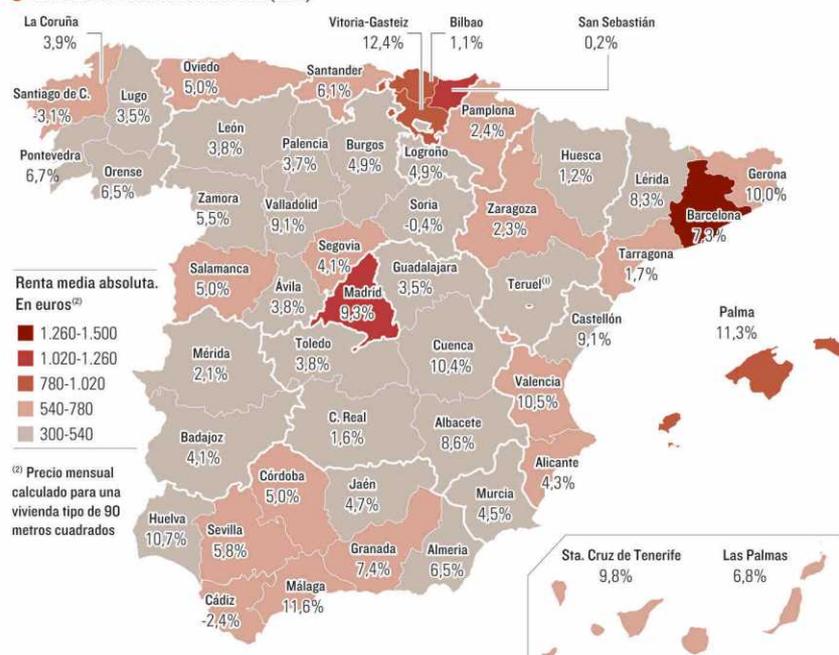
«Encontrar un piso en alquiler en las grandes ciudades es una misión casi imposible, así que creo que son pocos los arrendatarios que se mudan para no pagar las rentas del verano porque se arriesgan a quedarse sin casa para septiembre», opina Toribio. «Los últimos seis pisos los he alquilado en tan sólo un día», asegura Iglesias. «Evidentemente», continúa, «ante este auge del arrendamiento, los clientes tampoco intentan ya negociar el precio porque saben que siempre habrá otro que lo pague y no quieren correr el riesgo de perder el inmueble».

«MUCHOS SE REFUGIAN EN ESTE MERCADO ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE ACCEDER A UNA HIPOTECA»

EL PRECIO DEL ALQUILER EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA

© Sin datos por muestra insuficiente

EVOLUCIÓN INTERANUAL (En %)



FUENTE: Fotocasa

Enrique Sánchez / EL MUNDO



Por otro lado, como reseñan los entendidos, sí se aprecia una rotación puntual en el mercado del alquiler al acabar el curso en determinadas tipologías y zonas universitarias de las ciudades. Es decir, en un producto y demarcación muy ligada al perfil estudiantil. Se trata de viviendas de tres, cuatro o más habitaciones en los que siempre suele haber bajas de inquilinos, aunque también es cierto que lo normal es que quienes continúan en el inmueble suelen buscar nuevos compañeros de piso.

De este modo, las salidas de viviendas en alquiler de estudiantes o trabajadores en junio, que durante los meses de verano se desplazan a sus lugares de origen, se han reducido. Si hasta ahora era habitual aprovechar el estío para cambiar de casa y, de paso, ahorrar las rentas de unos meses, este año dicha tendencia ha disminuido, según los expertos. Este menor movimiento ha hecho que el mes de julio sea uno

Corroborando este extremo, Toribio indica que «el dinamismo del alquiler es tal que ya no existe una época mejor o peor para alquilar». «Los pisos que salen al mercado en precio y están en una buena ubicación vuelan independientemente de la época del año», remarca el analista de Fotocasa, poniendo en valor las alertas que lanzan los portales inmobiliarios informando automáticamente de los inmuebles que salen al mercado.

Sobre la variación de las rentas de julio a septiembre, Toribio tampoco piensa que haya mucha diferencia. El principal cambio lo percibe en el volumen de la oferta. «En un par de meses la disponibilidad de inmuebles será aún más reducida porque son muchos los que buscan arrendamiento y los inquilinos prefieren cerrar la operación uno o dos meses antes y tener todo listo de cara al nuevo curso», advierte, al tiempo que indica que la tendencia

«Nuestro consejo es, siempre que sea posible, intentar adelantar la búsqueda. No sólo porque los precios son más bajos, sino porque hay una mayor oferta para elegir. A finales de septiembre y principios de octubre la cantidad de habitaciones disponibles baja y las rentas suben», avisa Mencía.

El CEO de Uniplaces España destaca que el nivel de ocupación de los pisos en alquiler es muy alto todo el año gracias, fundamentalmente, a internet. «Los propietarios tienen más experiencia a la hora de combinar distintas modalidades de arrendamiento y publican sus casas con mayor antelación», declara. «Ahora en el anuncio se especifican los periodos de disponibilidad. Ésta es la mejor forma de maximizar la tasa de ocupación».

No obstante, *Uniplaces.es* identifica aún cinco errores clave de los caseros: infravaloran el entorno –quienes viven de alquiler buscan



Una mujer señala el cartel de 'Se alquila' colgado en el balcón de una vivienda en la ciudad de Vitoria. LEIRE MARTÍN

más en la vorágine que es la búsqueda de piso en alquiler.

«Muy pocos estudiantes dejan los pisos. La mayoría ha decidido seguir en la vivienda en la que han vivido durante el curso, continúan pagando en los meses de verano y la conservan para su vuelta en septiembre», confirma Iglesias. Tanto éste como Toribio aclaran que los estudiantes que se han movido lo hicieron antes del verano, dejando contratada su nueva residencia para septiembre.

Cabe recordar que la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 2013 da derecho a los inquilinos a prorrogar los contratos hasta tres años actualizando la renta con la referencia acordada, siempre que el casero no lo rescinda alegando necesitar la vivienda para él o su familia.

Según Iglesias, en la actual coyuntura del sector del alquiler «no hay ningún mes específico en el que se arriende más fácil, más rápido o a mejor precio». «La demanda es continua», insiste. En su opinión, el aumento de los potenciales inquilinos se ha debido, en parte, a la subida de los precios de venta.

alcista del alquiler se observa tanto en los pisos compartidos en Madrid y Barcelona como en los residenciales de larga duración.

En este punto, Toribio informa de que el precio medio de una habitación en viviendas compartidas en la capital ha subido un 25% respecto a junio de 2016, mientras que en Barcelona se ha encarecido un 19%, según Fotocasa. Así, arrendar una habitación en la Ciudad Condal cuesta de media 445 euros al mes y 393 euros en la capital.

HABITACIONES

En este mercado de pisos compartidos y habitaciones, según *Uniplaces.es*, portal especializado en servicio de reserva de alojamiento para estudiantes, el mes de julio sí que es uno de los mejores meses para arrendar. «Hay una mayor oferta y más económica porque los estudiantes nacionales e internacionales vuelven a sus ciudades de origen», señala Joaquín Mencía, CEO de Uniplaces España, plataforma que recibe entre el 35% y 40% del total de las peticiones de reserva entre agosto y septiembre.

casas céntricas, pero tranquilas-, calculan mal las rentas, exigen avales o depósitos demasiado altos y creen que si se encargan de la gestión se ahorran la comisión de la agencia –cargo que, habitualmente, paga el inquilino–.

El quinto gran error de los arrendadores, según *Uniplaces.es*, es pensar que el alquiler turístico es más rentable que el residencial. «Antes de decantarse por uno u otro, hay que valorar las ventajas y desventajas de ambos», aconsejan. «El arrendamiento vacacional conlleva gastos por el cambio constante de inquilinos como limpieza, pago de comisiones, etc. Si la ocupación de la casa no supera el 65%-70% no sale rentable», calcula en esta firma.

Viendo el panorama en líneas generales del mercado del alquiler, ya sea residencial a largo plazo o temporal para estudiantes, está claro que este sector está en un espectacular momento que sonríe mucho más a los propietarios que a los inquilinos. Ahora, la pregunta del millón pasa por saber hasta cuándo se prolongará el estado de boom en este sector.