



EN PORTADA

LA REVOLUCIÓN DEL ALQUILER

Cristina Vallejo
@acvallejo

Los precios de arrendamiento subieron el año pasado a ritmos que nos recuerdan el incremento que registraba la vivienda en los años del 'boom'. Numerosos factores influyen en esta evolución: desde el incremento de la demanda por necesidad o por cambio de mentalidad hasta las nuevas modalidades de alquiler más caro y rentable por el que apuestan algunos propietarios.

En los descansillos de casi cualquier comunidad de vecinos del centro de Madrid esperando al ascensor, subiendo o bajando las escaleras, en el portal, cada vez es más frecuente toparse con extraños que están de paso, que sólo pasan dos o tres noches, a lo sumo una semana. «¿Pero ahí no había entrado a vivir esa pareja joven tan simpática después de que se fueran los anteriores inquilinos?», se pregunta un vecino cuando ve que de esa puerta salen ahora dos señoras mayores que saludan con un «buenos días» con acento no sabe bien si alemán o ruso y con aspecto de salir a patear la ciudad sin parar hasta la noche. Antes, ya había reparado en que a los balcones de enfrente siempre salían a tender la ropa o a fumar personas distintas. Y que gente conocida de otras partes de España que viene a la capital por temas de trabajo un par de días y se hospeda ya no le pregunta por hoteles u hostales, sino que busca por internet un apartamento, que no es necesariamente mucho más barato, pero sí es más cómodo, porque es más como una casa. Sí, sabía del alquiler de corta estancia, del de vacaciones, de Airbnb, de Only-Apartments, de HomeAway, de Rentalia... pero hasta que no abrió la página web de la primera de estas plataformas y no comprobó cómo los cartelitos van saltando como setas en casi todas las calles de su barrio y de los alrededores no se dio cuenta de la dimensión del fenómeno, que puede ser incluso más importante en otras ciudades, como Barcelona, por no hablar de las de los dos archipiélagos o las de las costas, sobre todo las del Mediterráneo.

Sin duda, el alquiler de corta estancia se está haciendo un hueco cada vez más grande en el mercado del alquiler español y, sin duda, tiene que tener una influencia impor-

tante en la evolución tanto de los precios en venta como de alquiler. Cada nuevo elemento que entra en la ecuación de la formación de cualquier precio tiene su incidencia, sea mayor o menor.

INTENSA SUBIDA DEL ALQUILER

En los últimos días, varias firmas han presentado sus estudios sobre cómo fueron los precios de los arrendamientos convencionales en el año 2016. Con sensibles diferencias, todas coinciden en el intenso repunte que se ha producido en los arrendamientos. ¿Se han hinchado por el auge de las nuevas modalidades de arrendamiento, cuyos valores están más próximos a los de los hoteles que a los de una vivienda de alquiler convencional?, ¿o se debe a que vivir de renta es más frecuente, a que la demanda ha aumentado? Antes de este análisis, pasemos a los datos.

Según pisos.com, el alquiler subió un 9,16 por ciento en 2016 en comparación con 2015. Las mayores tasas de crecimiento, de dos dígitos, tuvieron lugar en Palma de Mallorca, Málaga, Barcelona, Murcia y Alicante. Los precios medios más caros se encuentran en Barcelona (1.430 euros al mes

15,9
por ciento

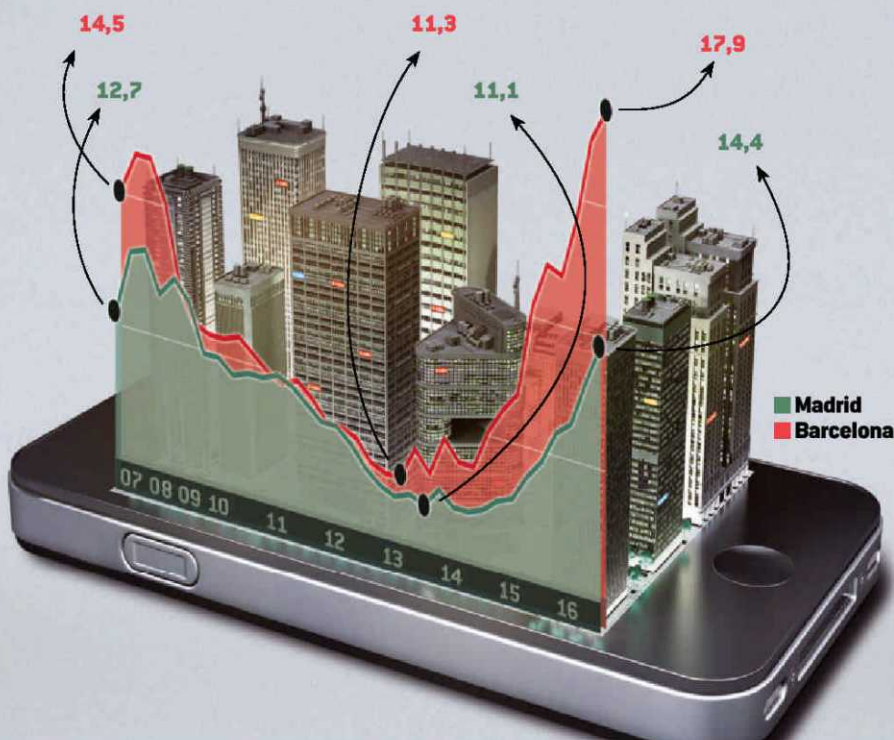
subió el precio del alquiler en 2016, según idealista.com. De acuerdo con pisos.com, el avance fue de un 9,16 por ciento. Según Tecnocasa, el encarecimiento se situó en el 6,7 por ciento.



LOS ALQUILERES, EN MÁXIMOS

Datos en €/m² y mes.
 Fuente: idealista.com.

INVERSIÓN & FINANZAS.COM • Nº 1.042 • DEL 20 AL 26 DE ENERO DE 2017



CLAVE

- ▶ El precio del alquiler registró un fuerte acelerón en 2016 [de entre el 6,7 y el 15 por ciento, según la fuente].
- ▶ Los expertos creen que en 2017 se va a moderar el ritmo de subida de las rentas.
- ▶ La rentabilidad bruta del alquiler «convencional» ronda el 5 por ciento. La del alquiler de corta estancia es de más del doble.
- ▶ Se teme un recalentamiento excesivo en algunas zonas que termine por expulsar a ciertos colectivos de los centros de las ciudades.

por una vivienda media), seguidos de los de Madrid y San Sebastián, donde superan los 1.200 euros.

Según idealista.com, los alquileres subieron incluso más: un 15,9 por ciento, hasta colocarse el precio medio en los 8,2 euros por metro cuadrado y mes. De acuerdo con esta fuente, Valencia fue la capital en la que más creció el precio, con un 20,3 por ciento, seguida de San Sebastián, con un 17 por ciento, Barcelona (16,5 por ciento) y Madrid (15,6 por ciento). En estas dos últimas grandes ciudades, el alquiler ha marcado máximos históricos, según idealista, que también señala que es en ellas donde se encuentran los alquileres medios más caros, con 17,9 euros y 14,4 euros por metro cuadrado y mes, respectivamente, frente a las más baratas, Lugo, Orense y Ávila, donde el precio del alquiler apenas supera los 4 euros.

Según Fotocasa, el incremento de precios ha sido inferior, de un 6,7 por ciento pero, con todo y con eso, se trata de la subida más acusada de la serie histórica de esta fuente. Se trata, además, del segundo año consecutivo de subidas del precio del alquiler, con lo que se deja atrás una serie de siete años consecutivos de descensos de precios, los que duró la crisis. De todas maneras, pese al incremento, el precio medio al que cerró 2016 según Fotocasa (7,49 euros por metro cuadrado y mes) está lejos del máximo histórico que marcó en mayo de 2007, cuando se colocaba en los 10,12 euros. Pero en algunos distritos de Madrid y Barcelona, las cifras se encuentran muy por encima de estos niveles. En Madrid, en el distrito de Salamanca, en Chamberí y en Centro, el metro cuadrado se cobra a más de 15 euros al mes. En Barcelona, en Ciutat Vella el metro cuadrado cuesta 17,37 euros, de media, al mes, y en Sarríà-Sant Gervasi, poco más de 16 euros.

En Madrid y Barcelona, las rentas han superado los anteriores máximos, ante la potencia de la demanda

Los problemas de acceso a la compra y el cambio de mentalidad explican que cada vez más gente viva de alquiler

Pero, ¿qué hay detrás de este fuerte avance de los precios de los alquileres? Según Manuel Gandarias, de pisos.com, se ha producido porque durante los años de la crisis, el alquiler se ha convertido en una alternativa cada vez más frecuente a la compra. Existe un consenso en que, en gran medida, ha sido la fortaleza de la demanda lo que ha provocado una subida de los alquileres. De acuerdo con Juan Fernández-Aceytuno, de Sociedad de Tasación, la propensión a la compra de las nuevas generaciones se ha reducido, en parte por el deterioro de la accesibilidad a la vivienda por las condiciones de trabajo existentes en el mercado, pero también porque existe un importante volumen de viviendas en el mercado que van a heredar ellos, que pertenecen a una generación mucho menos numerosa que la de sus padres y la de sus abuelos: ¿para qué van a comprar si ya van a heredar? Por eso, deciden alquilar. Este experto, además, considera que las cifras de accesibilidad de la vivienda en compra pueden empeorar, teniendo en cuenta que los costes de financiación van a incrementarse a la vista de los nuevos requerimientos de capital y liquidez ▶



EN PORTADA

Las capitales con más subida

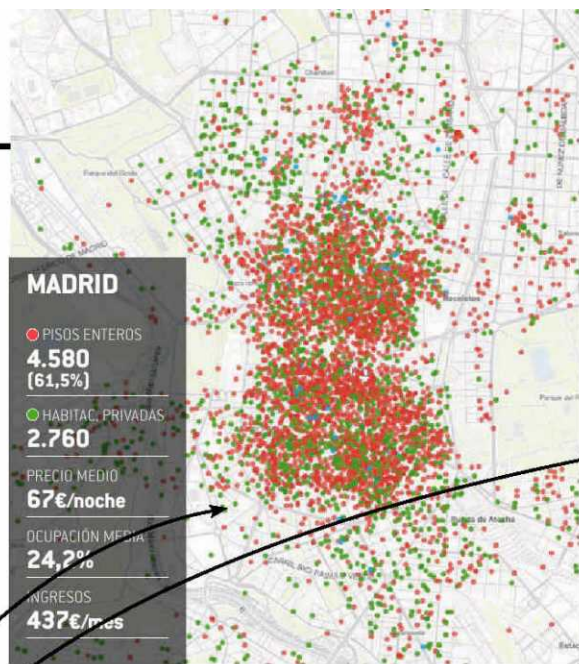
	Var. Semestral	Var. Anual
Palma Mallorca	10,99%	16,42%
Málaga	5,67%	15,99%
Barcelona	13,04%	15,82%
Murcia	10,53%	15,29%
Alicante/Alacant	6,50%	13,40%
Salamanca	6,20%	13,23%
Las Palmas	5,07%	12,88%
Castellón	6,31%	12,53%
Huesca	9,15%	11,58%
Tarragona	13,27%	11,24%

Variación de los precios de los alquileres en 2016 y en el segundo semestre. Fuente: pisos.com.

Las ciudades más rezagadas

	Var. Semestral	Var. Anual
Palencia	-0,96%	-5,33%
Teruel	2,20%	-3,30%
Ciudad Real	-2,39%	-3,21%
Oviedo	-1,58%	-1,07%
Jaén	3,04%	-0,38%
Pontevedra	9,71%	-0,11%
Ourense	5,71%	0,02%
Cuenca	-5,16%	0,21%
Vitoria-Gasteiz	0,83%	1,13%
Cáceres	-1,59%	1,49%

Variación de los precios de los alquileres en 2016 y en el segundo semestre. Fuente: pisos.com.



Fuente: insideairbnb.com

a los que se enfrentan los bancos, además de los costes adicionales a que tendrán que enfrentarse, como las cláusulas suelo.

El cambio de mentalidad, por tanto, ha sido un factor muy importante. De acuerdo con Beatriz Toribio, de Fotocasa, ya sólo cuatro de cada diez españoles considera que pagar un alquiler es «tirar el dinero», cuando hasta hace muy poco ésa era una opinión prácticamente unánime. Ese cambio de consideración del vivir de arrendamiento ha hecho posible, según Toribio, que esté cambiando el perfil de quien para un alquiler: ya no son sólo jóvenes, sino los mismos cuando van cumpliendo años, y a ellos se les van uniendo cada vez más

En las grandes ciudades hay una oferta muy voluminosa de alquileres de corta estancia. Mapa del centro de las dos capitales.

familias con niños que optan por una forma de vida que les da más flexibilidad. La generación «líquida» de Zygmunt Bauman se ata cada vez menos con una hipoteca. El repunte del alquiler también responde a la tendencia de pagar por el uso y no por la propiedad que está extendiéndose a todos los sectores, del transporte a la vivienda.

Para Fernando Encinar, de idealista.com, al crecimiento de los alquileres ha contribuido que muchos de los contratos que se firmaron hasta 2011 y 2012 están caducando en 2015 y 2016 y, cuando estas viviendas han vuelto a salir al mercado, lo han hecho a precios más elevados, teniendo en cuenta la cierta recuperación del crecimiento económico y del empleo. De hecho, esto último ha provocado que se reviertan las rebajas de precios que aplicaron los propietarios durante los años de la crisis para retener a sus inquilinos. Ahora estos últimos tienen salarios con los que se pueden permitir un alquiler, pero no la compra de una vivienda, porque no disponen del ahorro previo necesario para hacer frente a la adquisición.

VIVIENDAS PARA CASI UNA DÉCADA

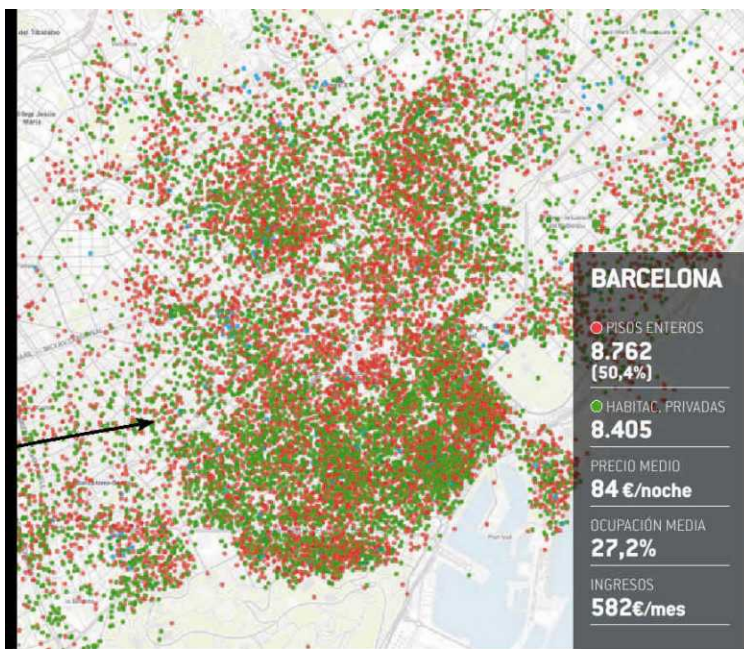
El mercado español, responsable de ocho de los diez ladrillos que se ponían en Europa en los años del 'boom', presenta un problema de falta de oferta de viviendas. Al menos, de aquéllas en las que la población desea vivir, dado que, de acuerdo con un reciente informe de Tinsa, España acumula 340.000 viviendas nuevas vacías, el 21,3 por ciento de las terminadas desde 2008. En número de viviendas nuevas vacías, las provincias de Madrid, Valencia y Murcia siguen concentrando las mayores bolsas de stock, aunque, en proporción, las mayores concentraciones se encuentran en Almería, Cuenca y Castellón. Tinsa estima que los precios van a subir en el 40,4 por ciento del producto terminado en

stock, pero también apunta que en el 80 por ciento de las ubicaciones, una parte de la oferta es invendible. Como pista sobre las regiones más activas, las provincias de la franja cantábrica y las colindantes con la Comunidad de Madrid destacan, junto a Las Palmas, Burgos y Albacete, entre las zonas donde la absorción de las viviendas vacías ha sido más intensa. De acuerdo con Tinsa, actualmente se están construyendo en España 63.100 viviendas. La Comunidad de Madrid concentra 15.900 de ellas. Por último, existe suelo finalista para levantar 1.565.000 viviendas, lo que implica que, al ritmo actual de compraventas hay suficiente para abastecer al mercado durante los próximos 8,6 años.

¿EL ALQUILER HINCHA EL PRECIO DE COMPRA?

De acuerdo con José Luis Jimeno, de Noteges, un club de agentes de la propiedad, independientemente de que nueve de los once millones de españoles de la generación 'millennial' no puedan acceder a la compra de una vivienda, el avance del precio del alquiler obedece también al incremento del 7,65 por ciento experimentado por los precios de venta el año pasado. «A mayor valor del inmueble, mayor será la renta por la que será puesto en el mercado del alquiler para su explotación», comenta Jimeno, que añade: «La renta suele ubicarse en el entorno del 5 al 6 por cien de rentabilidad con respecto al precio de adquisición».

Esta idea es objeto de controversia: ¿es el precio en venta lo que determina el precio del alquiler, o viceversa? Si Jimeno considera que el mercado de arrendamiento está influido por el de compraventa, Juan Fernández-Aceytuno opina que en este contexto, es el avance del precio de los alquileres lo que está empujando el incremento de los precios en venta y añade que la mayor subida de los pisos en Madrid y Barcelona se debe al auge del alquiler en esas dos ciudades. «Éste es un mercado dirigido por el alquiler», afirma el experto de Sociedad de Tasación. Si un vendedor sabe que el comprador va a obtener un alquiler muy alto por la vivienda, lo más seguro es que sea más



INVERSIÓN & FINANZAS.COM • Nº 1.042 • DEL 20 AL 26 DE ENERO DE 2017

De momento, de acuerdo con un amplio informe publicado por Exceltur hace ya un par de años, si el alquiler mensual en Madrid centro podría ser de 773 euros mensuales, de media, los ingresos mensuales arrendándolo a viajeros de corta estancia podrían ser de 1.130 euros. Según otro ejemplo para Barcelona, si en los distritos más céntricos a principios de 2015 se podrían obtener 750 euros mensuales, destinándolo al alquiler turístico, esa cifra podría alcanzar los 1.670 euros mensuales. Como resume el agente de la propiedad inmobiliaria Eduardo Molet, la rentabilidad que se obtiene por el alquiler turístico de corta estancia puede llegar a ser del doble de la que ofrece el alquiler convencional.

MÁS RENTABILIDAD, PERO MÁS COSTES DE GESTIÓN

Luego, eso sí, hay que pagar la gestión que proporciona el operador, además del mantenimiento de la vivienda, así como todos los 'extras' que se quieran aportar para lograr aparecer muy bien en los 'rankings', como ir a buscar a los huéspedes al aeropuerto. En todo caso, la mayor rentabilidad que se obtiene es a costa de una mayor gestión, puesto que la alta rotación es la clave de esta modalidad de alquiler. Así, según Gandarías, el inversor que quiera alquilar por temporadas breves su vivienda ha de saber que los ingresos pueden ser irregulares. También, que tiene que elegir muy bien la ubicación de su inmueble. Además, según apunta este experto, los inversores se enfrentan al riesgo de la saturación del mercado y los regulatorios (antes o después, los ayuntamientos –y muchos de los de las grandes ciudades están dirigidos por fuerzas políticas intervencionistas– meterán mano para frenar la proliferación de estos alojamientos turísticos y el recalentamiento de los alquileres). Además, las comunidades autónomas, que es donde realmente reside la competencia, podrían adoptar normas más restrictivas. De hecho, el Govern de la Generalitat de Catalunya ha anunciado medidas para paliar la escalada de precios que está registrando el alquiler.

Pero, si los precios de los alquileres turísticos y las rentabilidades más importantes que proporcionan están hinchando los precios en venta de las viviendas, ¿están teniendo también consecuencias en los precios de los arrendamientos?, ¿está reduciéndose la oferta de viviendas para los habitantes tradicionales de los barrios en favor de los turistas porque estos últimos proporcionen rentabilidades más altas a los propietarios y sus precios, por contagio, están incrementándose? Según cifras de Exceltur, en el último año se ha incrementado en un 74 por ciento el número de plazas de viviendas de uso turístico en España, al pasar de 1,271 millones en 2015 a 1,763 millones en 2016. ¿Se produce este avance en detrimento de las viviendas a disposición de los ciudadanos? Quien ve que en su barrio cada vez hay más gente de paso teme que su casero no le renueve el contrato cuando le venza y su piso pronto sea un destino turístico en lugar de un hogar.

Según Lázaro Cubero, de Tecnocasa, no se ha producido una reducción de la oferta en alquiler convencional para destinarla al turismo: «Venimos observando desde hace tiempo que están saliendo al mercado del alquiler pisos que antes estaban vacíos. Esto implica un aumento de la oferta del parque de vivienda en alquiler. Sin em-▶

La importancia del alquiler turístico

Distrito turístico	Plaza vivienda turística cada 1.000 hab.	Viviendas turísticas cada 10 viviendas
Barcelona		
Ciutat Vella	418	1,88
Eixample	168	0,77
Gracia	118	0,54
Sant Montjuic	67	0,34
San Marti	51	0,26
Madrid		
Centro	215	0,83
Sevilla		
Casco Antiguo	244	0,14
Valencia		
Ciutat Vella	121	1,69
L'Eixample	33	0,62
Extramuro	26	0,44
Poblats Marítim	16	0,30
Málaga		
Centro	160	0,93
P. Mallorca		
Centro	325	1,60

Distrito turístico	Plaza vivienda turística cada 1.000 hab.	Viviendas turísticas cada 10 viviendas
Alicante		
Centro	55	0,22
San Juan	49	0,18
Granada		
Centro	88	0,93
Bilbao		
Ibaiondo	16	0,08
Abando	9	0,05
San Sebastián		
Erdialdea	277	1,12
Parte Zaharra	216	0,91
Gros	162	0,81
Antiguo	48	0,27
S. Compostela		
Casco Antiguo	125	0,63
Las Palmas		
Isl.-Puerto-Guanar.	41	0,19
Media	155	0,81

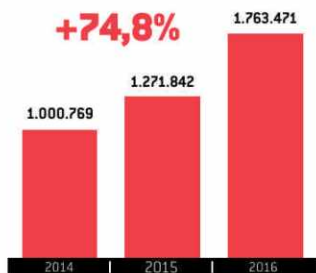
Fuente: Exceltur. Información elaborada por EY a partir de INE, padrón municipal e información publicada en plataformas P2P.

inflexible con el precio que quiere obtener por la vivienda. Sobre todo si intuye que el alquiler no va a ser el «convencional», sino el turístico o el de corta estancia, con el que se obtiene una rentabilidad mucho más importante.

Así, si el rendimiento de un alquiler de larga estancia oscila entre el 5 y el 6 por ciento, según Gonzalo Bernardos, profesor de la Universidad de Barcelona, la rentabilidad bruta de un alquiler de corta estancia puede alcanzar fácilmente el 12 o el 14 por ciento si, por ejemplo, se consigue una ocupación de 300 días de los 365 del año. «Un piso en Gracia, Barcelona de dos habitaciones se puede alquilar por 200 o 250 euros diarios», comenta Bernardos.

Incremento de la oferta de plazas turísticas en viviendas

Fuente: Exceltur.





EN PORTADA

INVERSIÓN & FINANZAS.COM • Nº 1.042 • DEL 20 AL 26 DE ENERO DE 2017

LOS VERDADEROS PRECIOS DE LOS PISOS

Los únicos que saben a qué precio se vende una vivienda son los agentes inmobiliarios. Eso dice, al menos, José Luis Jimeno, presidente ejecutivo de Noteges Consulting, un club formado por 176 empresas del sector con más de un millar de profesionales que han vendido más de 23.000 viviendas desde 2011. Según esta firma, los precios subieron un 7,65 por ciento en 2016, para alcanzar los 1.214 euros por metro cuadrado, una cifra que dista mucho de los 1.486 euros por metro cuadrado en que, de media, se situaba el precio de oferta, el que querían obtener los propietarios de las viviendas vendidas. El precio medio de salida se situó en 2016 en los 172.569 euros por metro cuadrado, mientras que el de venta fue de 122.604 euros. La diferencia, pues, es de un 18 por ciento, de media en España. Para los próximos años, Jimeno espera un estancamiento en los precios de la vivienda. En su opinión, la subida del año pasado tuvo que ver con el ciclo

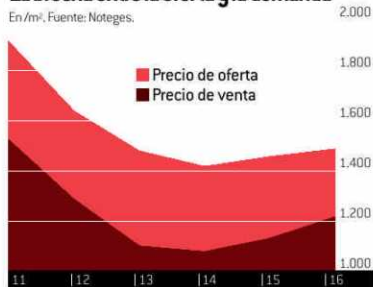
electoral que se abrió y las expectativas optimistas lanzadas por la clase política. Ahora, con la situación más estable y sin citas electorales a la vista, cree que se van a imponer la razón demográfica: la generación del 'baby boom' ya ha comprado su primera y su segunda



vivienda. También, en su opinión, está agotada la generación de europeos que compraba viviendas en España. Ahora los jóvenes, continúa Jimeno, se emancipan diez años más tarde que sus padres, por lo que la generación de los ochenta, cuando la natalidad era bajísima, es la que ahora está formando sus hogares. Esto significa, según Jimeno, que quien compre ahora una vivienda a un precio equivocado tardará en solventar el error. En cambio, Juan Fernández-Aceytuno, de Sociedad de Tasación, comenta que es poco probable que la evolución del precio de la vivienda se dé la vuelta, aunque sí existe la posibilidad de que la subida sea más plana de lo esperado: quizás apenas alcance, de media en España, el 3 por ciento, aunque con muchas diferencias geográficas. Madrid y Barcelona pueden tirar más por la potencia del alquiler.

La brecha entre la oferta y la demanda

En €/m². Fuente: Noteges.



bargo, a pesar de este interés de propietarios e inversores por poner estos pisos en el mercado, la demanda es mucho mayor». Bernardos coincide y añade que los inversores ya no compran para revender por un precio mayor, ni especulan comprando sobre plano, porque la inversión inicial que exigen los promotores es mayor que antes de la crisis. Lo hacen para alquilar, dadas las parcas rentabilidades de los productos financieros y a la fuerte demanda existente, lo que incrementa la oferta disponible. Los precios se mueven al alza porque no hay nuevas promociones, es decir, no existe la expectativa de que la oferta vaya a crecer.

Fernández-Aceytuno comenta que, en su opinión, los inversores y el recalentamiento consiguiente de los alquileres y de los precios de compra-venta están expulsando del centro de las ciudades sobre todo a los jóvenes urbanitas que solían ocupar de alquiler las zonas más céntricas. Y el problema está en que estos colectivos no ven incentivos para irse a las zonas de las afueras donde hay más oferta y a precios más atractivos. «Hay gente que, o hereda, o se tendrá que ir fuera de las gran-

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS



«No hay riesgo de burbuja en el alquiler, pero sí hay zonas, como el centro de Madrid y Barcelona, saturadas por falta de oferta y porque los precios ya están llegando a su techo»

Manuel Gandarias, Pisos.com



«La vivienda está ejerciendo de activo refugio para el inversor: hay gente que vive de alquiler y compra otra casa para arrendarla a turistas a un precio más elevado»

Juan Fernández-Aceytuno, Sdad. de Tasación

des ciudades. Es necesaria una rehabilitación urbana para que quepamos todos», avisa Fernández-Aceytuno. Aunque el problema no está centrado sólo en los más jóvenes. También en los habitantes tradicionales de los barrios céntricos que, ahora, más que eso, se convierten en parques temáticos para turistas. Pero se da la paradoja de que, según cuenta este experto, hay familias que viven de alquiler y se compran una segunda vivienda para arrendarla a turistas por una renta superior, lógicamente, a la que ellos pagan.

¿BURBUJA EN EL ALQUILER?

Pero, ¿podemos hablar de un sobrecalentamiento, de una burbuja en el alquiler, por los precios, por la demanda, por la oferta creciente de arrendamiento vacacional? Para Fernando Encinar, no, porque los precios no han vuelto ni siquiera a su media histórica. En su opinión, sólo se están actualizando en paralelo a la mejora económica que está registrando el país. Para Toribio, no se puede hablar de una burbuja. Por ahora, en su opinión, no deberíamos preocuparnos, aunque resalta que en Barcelona, por ejemplo, los precios ya se encuentran por encima de los niveles previos a la crisis. Gandarias coincide en que riesgo de burbuja de momento no hay, pero sí cree que hay zonas saturadas por falta de oferta y precios que difícilmente pueden ir más allá, porque han llegado al tope.

Quizás por ello, aunque los expertos esperan que los precios de los alquileres sigan subiendo este año, lo harán a menor ritmo que en 2016. «El alquiler tiene techo», dice Encinar. Y, posiblemente, además de moderarse el ritmo de avance, como apunta Bernardos, el encarecimiento se vaya extendiendo a otros barrios, a otras capitales. ■