



El mercado inmobiliario

# Los pisos en el mercado de alquiler vuelan en sólo siete visitas

Las compras de los inversores elevan un 50% el parque de vivienda en alquiler en Barcelona



INMA SAINZ DE BARANDA

Los jóvenes se refugian en el alquiler porque no pueden acceder a la compra

**ROSA SALVADOR**  
Barcelona

Los pisos que se ponen en alquiler en España encuentran un inquilino con una media de siete visitas... que en el centro de Barcelona se realizan en apenas 48 horas, según los datos del informe sobre el mercado del alquiler realizado por la inmobiliaria Tecnocasa. El mercado del alquiler vive la presión de la demanda, sobre todo de jóvenes, que quieren independizarse pero no tienen ahorros suficientes para pagar la entrada de una vivienda. "El alquiler, además, se ha convertido para las nuevas generaciones en una opción de vida. Porque los más jóvenes se plantean una carrera profesional más flexible y no quieren las ataduras que supone una vivienda en propiedad", señaló Emiliano Bermúdez, subdirector general de Don Piso.

La presión de la demanda se produce en un momento en que hay más pisos en alquiler que nunca. Según Solvia, la inmobiliaria de Banc Sabadell, en estos momentos en el área de Barcelona el 36% de las viviendas se ocupan en alquiler. La ciudad, que antes de la crisis no llegaba al 25%, y en el 2011 estaba en el 30%, ha aumentado las viviendas en renta porque muchos inversores de los años del boom decidieron alquilar sus pisos, antes que malvenderlos; por la acumulación de pisos con hipotecas impagadas en manos de algunos bancos, como CaixaBank, Sabadell, y Santander, que han de-

cidido alquilarlos; y por la entrada en España de fondos de inversión con empresas especializadas en explotar pisos en alquiler, como Blackstone o Goldman Sachs.

Barcelona, junto con Madrid, concentran el 40% de las viviendas de alquiler de España y pese a

**FALSO CULPABLE**  
**Sólo el 0,13% de las viviendas de la ciudad se destina a alquiler turístico**

ello son las que tienen alquileres más elevados por el alto porcentaje de población flotante: inmigrantes, estudiantes, trabajadores cualificados contratados por las empresas de la ciudad, y turistas, que se unen a los jóvenes de la ciudad que no pueden adquirir una vivienda.

La presión de la demanda se refleja en los precios. Según Tecnocasa, el precio medio de un alquiler en Barcelona es de 12,5 euros/m<sup>2</sup>/mes, un precio que creció el año pasado un 16%. En Madrid, en cambio, los alquileres son más moderados, 11,7 euros/m<sup>2</sup>/mes, y también crecieron menos el año pasado (un 9,9%). El estudio de Tecnocasa destaca que la situación de estas dos grandes ciudades contrasta con la de las ciudades medias, donde los alquileres apenas han subido (un 1,8% el año pasado) y el precio medio del alquiler es de 9,16 euros/m<sup>2</sup>/mes. En esas ciudades el inquilino aún tiene cierto poder negociador, y de media consigue alquilar la vivienda con una rebaja del 3% sobre el precio solicitado inicial-

mente. Algo que no sucede en Barcelona y Madrid, donde el propietario puede escoger entre los distintos interesados y elige a los que considera más solventes. Según destaca Solvia, en sus promociones en Catalunya está "muy cerca de la plena ocupación".

**PRINCIPALES PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE ALQUILER**

Contratos gestionados por las principales operadoras de alquiler residencial a junio del 2016

Servihabitat-BuildingCenter	38.000
Azora Gestión	11.500
Anticipa	10.500
Altamira	8.000
Solvía	5.500
Goldman Sachs	4.860
Testa Residencial	4.700
Sareb	4.300
Acciona Real Estate	1.400

FUENTE: Solvia Research LA VANGUARDIA

que, sobre todo en el centro, ya no está disponible y eso tensiona los precios", asegura Inmaculada Amat, codirectora general de Finques Amat.

Para Idealista, en cambio, la subida de los alquileres no se debe a los pisos turísticos, que en conjunto representan un pequeño porcentaje del parque de viviendas aunque si es elevado en algunas zonas. Así, según el último censo de viviendas del INE, en el 2011 en Barcelona había 684.078 viviendas, de las que 205.912 estaban alquiladas.

En cambio, destaca Idealista, en el portal Airbnb, que concentra la mayor oferta de pisos turísticos, en buena parte ilegales, de la ciudad, en el primer trimestre del año había anunciados 9.085 pisos en Barcelona: el 0,13% del total del parque de viviendas y el 4,4% del parque de viviendas en alquiler de la ciudad. En Madrid, señala Idealista, los porcentajes son aún menores. Según el jefe de estudios del portal, Fernando Encinar, "hay un culpable claro del encarecimiento de las rentas: la mejora en el empleo" y destaca que los precios empiezan a subir desde mediados del 2014, cuando empezó la recuperación del mercado laboral.

La subida de los precios, señala Encinar, se ha acelerado también porque están venciendo los contratos que se firmaron por tres o cinco años en lo más duro de la crisis inmobiliaria, entre el 2010 y el 2013, cuando la caída de los precios de venta animó a miles de dueños de pisos vacío a ponerlos en alquiler a bajo precio. "Hemos vivido la primera gran renovación de contratos poscrisis", dice. "Resulta más conveniente para muchos ayuntamientos culpar al alquiler vacacional de la subida de precios de la vivienda porque la solución parece más fácil: limitarlos o prohibirlos, en lugar de tomar medidas que favorezcan un aumento de la oferta", señaló.

## Nueve grandes grupos son dueños de 89.000 viviendas en alquiler

■ Nueve grandes grupos, de origen bancario, fondos de inversión o constructores son propietarios de 89.000 viviendas en España: un número considerable pero que supone apenas el 3% de la oferta de pisos de alquiler en España, muy lejos de lo habitual en Europa, donde grandes operadores, que generalmente cotizan en bolsa, son los grandes "caseros" del país. Este es el caso en Alemania, por ejemplo,

de Vonovia y Deutsche Wohnen y en Francia de Foncia o Nexity. En España el mayor propietario de vivienda en alquiler es CaixaBank, a través de sus filiales inmobiliarias Servihabitat y BuildingCenter, con 38.000 viviendas; cuando el líder alemán, Vonovia, tiene 340.000 y Deutsche Wohnen, el segundo, 160.500. Cuatro de los mayores propietarios españoles son grupos

bancarios (Servihabitat, de CaixaBank, Altamira del Santander, Solvia, de Banc Sabadell y la Sareb, el banco malo del sistema financiero) y cuatro inversores financieros (Azora, de la socimi Hispania; Anticipa, de Blackstone; Testa, de la socimi Merlin y Goldman Sachs), a los que acompaña una constructora, Acciona. Los propósitos de estos grupos de construir grandes inmobiliarias especializadas en el alquiler

se han visto frenados por la subida de los precios de las viviendas en las grandes ciudades, en las que quieren concentrarse, que ha superado el crecimiento de los alquileres. Así, comprar un piso para alquilarlo en el 2012 proporcionaba una rentabilidad por alquiler del 7,02% en Madrid y del 6,48% en Barcelona, que bajó hasta situarse el año pasado en el 7,32% en Madrid y el 5,94% en Barcelona, según Tecnocasa.