EL PAÍS
El País -Negocios
España
13/09/20
Pr: Semanal (Domingo)
Tirada: 158.320
Dif: 110.386
Cod: 134381068
Pagina: 10
Secc: OTROS Valor: 77.612,28 € Area (cm2): 852,5 Ocupac: 91,68 % Doc: 1/1 Autor: POR SANDRA LÓPEZ LETÓN Num. Lec: 1159000

El alquiler cambia para sortear la crisis

La pandemia ha transformado el mercado con las primeras bajadas de precios y un aumento de la oferta de casas

Un anuncio de alquiler de viviendas cuelga de la fachada de un edificio en Madrid. VÍCTOR SAINZ

POR **SANDRA LÓPEZ LETÓN**

En poco más de seis meses el alquiler de vivienda en España ha mutado tanto que pareciera cosa de magia. Pero no ha sido un truco, sino una pandemia mundial, lo que ha hecho que las rentas registren las primeras bajadas en las principales ciudades españolas, que la oferta se haya disparado o que la negociación esté a la orden del día. El mercado del alquiler en España ha cambiado. Inquilinos y propietarios se enfrentan a una realidad diferente. Mejor para unos, peor para otros. Porque la pandemia, o más bien la crisis económica que deja, también ha propiciado que se triplique la morosidad en el pago de las rentas.

El recorrido empieza en los precios. El coronavirus ha parado los pies al asfixiante mercado del alquiler español, en el que se han llegado a registrar incrementos de las rentas de dos dígitos. Ahora empiezan a abaratarse en las grandes capitales, sobre todo en las más encarecidas y afectadas por el cierre del turismo. Este podría ser solo el comienzo. "Habrá zonas en las que este año se registren caídas incipientes y otras que superen el 10% interanual", dice Ferran Font, director de Estudios en Pisos.com. "El precio del alquiler en el centro de Madrid cae un 10% y podría alcanzar el 15% a finales de 2020", calculan en la enseña Redpiso. Que cada vez más propietarios cedan dependerá de cuánto dure la pandemia, de cómo impacte en la economía de las familias y de cómo se comporte la demanda.

Aunque el precio del alquiler a nivel nacional sigue al alza, durante agosto 28 capitales experimentaron caídas: Valencia (-2%), Málaga y Santander (-1,7% en ambas ciudades), Barcelona (-1,5%), Madrid (-1,3%), Bilbao (-0,6%) y Palma de Mallorca (-0,2%), según el portal Idealista. En Fotocasa, y de acuerdo con su metodología, en Barcelona el precio bajó un 4,9% en agosto con respecto al mismo mes del año anterior y en Madrid, un 3,2%. También en Girona (-5,5%), Palma de Mallorca (-3,1%), Alicante (-2,4%) y Zaragoza (-2,3%).

La estadística elaborada por Pisos.com recoge que el precio del alquiler en Madrid cayó un 2,67% respecto al año pasado. También, Canarias (-7,24%), Comunidad Valenciana (-7,13%), Castilla-La Mancha (3,36%) y País Vasco (-2,33%).

Hay que tener en cuenta que los anuncios de estos portales se corresponden con el precio de oferta y no el de cierre. Así que tras esas cifras podrían esconderse mayores caídas. De hecho, el término "negociable" se repite en multitud de anuncios. "Antes no había negociación, casi había pujas. Ahora entre el precio publicado y el de cierre hay un 7% de ajuste medio, sobre todo en las localizaciones céntricas", comenta Toni Expósito, director general de Comprarcasa. Este experto recuerda que hace seis meses no había posibilidad de rebaja alguna y los pisos apenas aguantaban dos horas sin ser alquilados, mientras que ahora algunos inmuebles han llegado a aplicar rebajas del 14% y hasta del 25%.

"Estamos notando, especialmente en ciertas ciudades, que se negocia mucho más el precio de las rentas. Por ejemplo, hasta abril en Barcelona en el 79,5% de las operaciones de alquiler no existía negociación. Este porcentaje ha disminuido hasta un 67,7%. Además, en un 26% de las operaciones se descuenta más de un 3% de la renta", comenta Lázaro Cubero, responsable del Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa.

El impago de las rentas se ha triplicado en pocos meses, denuncia Asval

En casi una treintena de capitales se abarataron los arrendamientos en agosto

Pisos que estaban cerrados buscan inquilino porque sus dueños quieren liquidez

Los grandes fondos se han decantado por los ganchos comerciales. En Encasa Cibeles ofrecen "dos meses gratis si firmas antes de que finalice el mes, con alta de suministros gratis de luz y gas".

Ahora bien, no todas las tipologías de vivienda están abaratando sus rentas. El piso amplio con terraza o jardín en el segundo cinturón de las capitales, ese que se ha convertido en lo más buscado tras el confinamiento, no ha bajado de precio. Lo que parecía una moda pasajera se ha convertido en tendencia. "La demanda es muy alta", cuenta Expósito.

El segundo cambio importante que ha experimentado el mercado ha sido el de la oferta, que en las grandes ciudades se ha disparado. Hay donde elegir y hay tiempo de sobra para elegir. Antes, en Barcelona o Madrid un piso en alquiler estaba en el mercado entre 24 horas y dos semanas. No más. "Contra todo pronóstico, la oferta del alquiler ha aumentado, no en la misma proporción que el precio que, por el contrario, se ha contenido más", explica Jaime Cabrero, tesorero del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España.

Es una constante en todas las agencias y portales consultados. En Tecnocasa el volumen de casas en arrendamiento ha crecido un 40% desde febrero. "Barcelona tiene un 65% más viviendas en alquiler que hace un año, Madrid un 72%", según Idealista. Explican en este portal que durante los tres meses en los que el mercado estuvo cerrado la mayoría de las viviendas que estaban anunciadas no consiguieron inquilino, mientras que otras nuevas iban apareciendo en su base de datos. Además, casas que estaban cerradas se han puesto en alquiler por la necesidad de liquidez de sus propietarios.

Hay dos motivos más que explican el crecimiento de la oferta. Uno es la vuelta al arrendamiento residencial de los alquileres turísticos. Y otro son los "propietarios que sacan su activo del circuito de la compraventa porque el precio que pueden obtener en estos momentos está por debajo de sus expectativas", señala el portavoz de Pisos.com, portal donde la oferta respecto al año pasado ha subido un 35%. En Fotocasa, la oferta ha aumentado un 22% en agosto, aunque en Granada ha crecido la friolera del 237%, del 131% en Almería, 105% en Cáceres y 100% en Córdoba.

Lo mismo ha sucedido con el alquiler de habitaciones en pisos compartidos. La oferta en las capitales españolas se ha disparado un 32,3% en el último año, según Idealista. Esto ha provocado que en Barcelona el precio baje un 6% y en Madrid, un 3,7%.

Morosidad

En el nuevo mercado del alquiler hay una tercera realidad, más cruda, y es el alza de la morosidad en el pago de las rentas, que ha pasado del 5% al 15%, según la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Asval). La cifra se refiere a los impagos durante los meses de confinamiento como consecuencia de la covid-19, por lo que la asociación cree que ahora podrían ser más.

Preocupa lo que sucederá a partir del 30 de septiembre, fecha en la que, en principio, termina la prórroga de seis meses en los contratos de arrendamiento y la prohibición de desahucios. "Hay mucha desinformación, sobre todo entre los propietarios particulares", comenta Beatriz Toribio, la directora. Algunos han podido negociar las rentas y otros no tendrán más remedio que iniciar un proceso de desahucio en cuanto puedan. "A medio plazo se producirá un incremento de la litigiosidad y tememos que eso afecte a la oferta, ya que si un propietario se ve desamparado cerrará el piso o lo pondrá en venta", desarrolla Toribio. Asval ha reclamado al Gobierno un fondo de 750 millones para ayudar a 350.000 hogares vulnerables cuyo alquiler supone de media un 48% de sus ingresos. El objetivo de ese fondo es rebajar el esfuerzo al 30% de sus ingresos.