



Los alquileres caen en España por primera vez desde la Gran Recesión

La bajada en las principales ciudades arrastra el precio medio de las rentas en el país

JOSÉ LUIS ARANDA, Madrid
La bajada del precio de los alquileres ya no es un fenómeno exclusivo de la gran ciudad y arrastra consigo el valor que se paga de media en el país. Según los registros de los prin-

cipales portales inmobiliarios, el importe medio de las rentas en España retrocede o se estanca por primera vez desde la Gran Recesión. La crisis del coronavirus cortó en enero una racha de crecimiento ininterrumpido

que comenzó en julio de 2015, según Fotocasa, y un año más atrás, junio de 2014, para el portal Idealista. Mientras, en las grandes urbes los arrendamientos no encuentran fondo y alargan su caída.

Los portales inmobiliarios comenzaron a registrar caídas de las rentas en las principales ciudades en los primeros compases de la pandemia. Mes a mes, los alquileres se abarataban y eso comenzó a reflejarse también en la media nacional. Esta, sin embargo, resistió en términos interanuales, es decir, los alquileres de un determinado mes seguían siendo más altos que los de ese mismo mes del año anterior. Esta tendencia se ha roto en 2021: la media de 11 euros por metro cuadrado que, según Idealista, se pedía por un alquiler en España el pasado enero supone un 0,1% menos que 12 meses antes. No es una gran bajada, pero sí muy significativa: no sucedía desde junio de 2014.

Datos adelantados por Fotocasa y Pisos.com a EL PAÍS reflejan la misma tendencia en sus estadísticas. Para Fotocasa, en enero la renta media española se estancó (0%), tras crecer ininterrumpidamente 65 meses. Pisos.com es el que recoge el mayor desplome, del 1,8% en términos interanuales, aunque ese portal ya apuntó en noviembre a un ligero retroceso del 0,1%.

El dato de enero supone una inflexión respecto a diciembre en los tres casos, cuando hubo coincidencia en que las rentas medias acabaron 2020 más altas de lo que lo empezaron, pese a la pandemia. Hay que considerar que los portales recogen los precios de oferta —lo que piden los caseros— y no el precio al que se cierran los contratos. Por eso el economista Gonzalo Bernardos, director de un máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona, apunta que “reflejan mejor las tendencias alcistas que las bajistas” y cree que los precios reales empezaron a bajar hace meses.

Entre las causas, Bernardos apunta fundamentalmente a una



Un anuncio de pisos en alquiler en un edificio de Barcelona. / JOAN SÁNCHEZ

“sobreoferta”. Según un estudio reciente de Casafari, una plataforma que gestiona una gran base de datos de inmuebles enfocada a profesionales y empresas del sector, el número de casas disponibles para arrendamiento en España se disparó el año pasado un 178%. Los autores del informe señalan directamente al trasvase de viviendas turísticas al alquiler tradicional como principal motivo.

Junto con ese fenómeno, el de pisos turísticos que en las grandes ciudades y zonas de costa buscan alternativas a la falta de viajeros, conviven otros derivados de

las dificultades económicas de las familias. “Si de repente te quedas en un ERTE [despido temporal], ves que tienes que pagar menos”, dice Lázaro Cubero, director de Análisis de Grupo Tecnocasa.

A todo ello se suman mudanzas en busca de pisos más grandes, por nuevas necesidades como el teletrabajo. “Es gente que busca pagar lo mismo, pero con más metros”, señala Cubero. Esto se traduce también en rentas medias más bajas y ambos expertos creen que es coherente con el movimiento que han mostrado los portales, donde empezaron a caer antes los alquileres de las grandes ciudades, que reciben más turistas y más desplazamientos por motivos laborales o de estudios.

Ese es el motivo por el que Bernardos apunta que, a la larga, “en ciudades pequeñas no va a bajar el alquiler tanto”. “En una capital media, las diferencias de rentas igual son del 30%, pero en Barcelona o Madrid es muy elevada, igual hay un 200% entre las zonas más caras y las más baratas”. En suma, más recorrido de bajada en dos ciudades que para el economista “tienen la mayor sobreoferta de vivienda en alquiler desde la llegada de la Democracia”.

Grandes descuentos

Los datos de los portales en enero muestran precisamente que la sangría de precios no cesa en las ciudades de más de medio millón de habitantes. En Barcelona, los tres coinciden en que el desplome es de dos dígitos respecto a los importes de 12 meses atrás. En Madrid, que también acumula retrocesos mes tras mes desde mediados de 2020, los pisos valen ya un 8,6% menos que un año antes según Idealista, el que le da una menor caída. Y el mayor desplome de todos los registrados es el que Pisos.com atribuye a Sevilla (-14,78%).

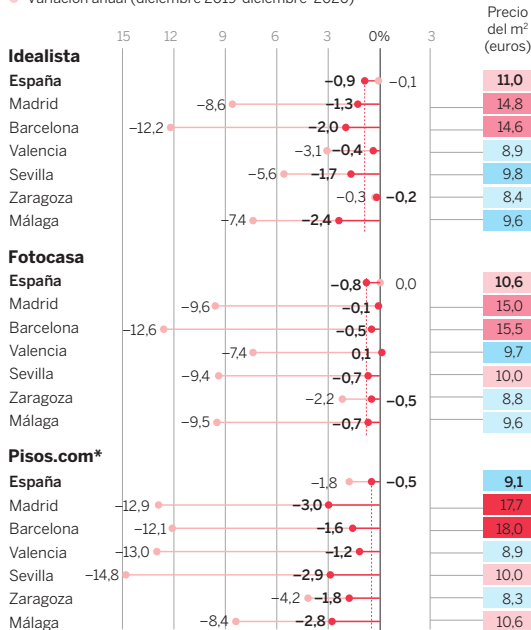
En definitiva, todas las estadísticas apuntan a fuertes retrocesos de los que no se libra ni Zaragoza, la que mejor tratada aparece. Respecto a diciembre, las casas bajaron en todas las grandes ciudades, con la sola excepción del dato de Fotocasa para Valencia, que le da un leve aumento mensual del 0,1%; aunque eso no impide que, en términos interanuales, las casas sean un 7,4% más baratas, según esa misma fuente.

El hecho de que las caídas sigan acelerando en las metrópolis muestra que todavía queda travesía del desierto para rato, opinan los expertos. “Este año el tema económico no se va a solucionar, ojalá se solucione el sanitario, y la lógica indica que la tendencia de bajada continuará”, apunta Cubero. El analista de Tecnocasa también apunta que la recuperación se reflejará antes en los arrendamientos que en precios de venta: “El alquiler es más ágil y estas tendencias se ven antes. Si alguien decide que quiere cambiar de casa, se cambia en dos meses”.

Bernardos advierte que, antes de volver a crecer, el mercado dará otros signos. “Primero se verá cómo es muchísimo más rápido alquilar y luego, el siguiente paso, será la subida de precios”, describe. No obstante, apuesta a que quedan descuentos para meses. “En 2022 seguirá bajando el precio porque habrá que seguir absorbiendo el exceso”.

El mercado del alquiler en diciembre

- Variación diciembre-noviembre
- Variación anual (diciembre 2019-diciembre 2020)



* Para hallar el precio por metro cuadrado se han dividido los datos de renta y superficie medias que ofrece el portal.