



La vivienda nueva en propiedad liderará la demanda en los próximos años

XAVIER CERVERA

# El precio del alquiler cae un 10% en Madrid y Barcelona

## La UB augura un fuerte auge de las ventas de viviendas en España

**RAQUEL QUELART  
PILAR BLÁZQUEZ**  
Barcelona / Madrid

La pandemia ha marcado un punto de inflexión en el sector inmobiliario y, en especial, en el mercado del alquiler. Los últimos datos lo corroboran. En el primer semestre del año, el precio del alquiler bajó un 10% en Madrid y Barcelona, descenso que en la mayoría de las grandes urbes españolas fue superior al 6%, según un estudio del Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF). El XXXIII Informe sobre el mercado de la vivienda recoge que durante este periodo el precio del alquiler del metro cuadrado en la capital catalana retrocedió a niveles del 2017: desde los 15,9 euros del año pasado hasta 14,3 euros actuales.

Lázaro Cubero, director del departamento de análisis e informes del grupo, atribuyó esta reducción a un incremento de la negociación y al “desplazamiento” de las rentas del alquiler a franjas más bajas de precio. Así, mientras que el año pasado resultaba casi imposible encontrar un piso en Barce-

lona por entre 400 y 600 euros mensuales, el 10,1% de las viviendas alquiladas en el primer semestre del 2021 se firmaron en esta franja de precio. Por el contrario, las rentas de entre 800 y 1.000 euros son ahora proporcionalmente menos que hace un año, ya que representan el 26,7% de los nuevos alquileres, frente al 32,2% anterior.

En relación con la ley de control de

### Las clases con mayores rentas impulsarán la demanda de vivienda nueva en propiedad y con mayores prestaciones

alquileres de Catalunya, los autores dicen que aún es pronto para identificar si ha tenido efectos.

Cubero pronostica que el descenso de precios “tendrá impacto” en la rentabilidad de los alquileres, que “ya se encuentra en mínimos en la mayoría de las ciudades”. La rentabilidad media en la ciudad de Barcelona es del

5,8%, cuatro décimas menos que la de Madrid. En la misma línea, otro estudio realizado por la consultora inmobiliaria Forcadell y la Universitat de Barcelona y publicado también ayer, ahondaba en las causas de este descenso de precios. En primer lugar, ha presionado el incremento de la oferta de vivienda en alquiler derivada de traspaso de pisos turísticos a alquiler convencional, le sigue la caída de la demanda por una menor afluencia de estudiantes o trabajadores temporales, sobre todo en las urbes de Madrid y Barcelona, y el descenso de la renta disponible de los perfiles con más necesidad de vivienda de alquiler. Variables que, según el profesor de la Universitat de Barcelona Gonzalo Bernardos, que ha realizado el estudio, seguirán provocando una guerra de precios en el alquiler que no acabará antes del 2022.

Mucho más positivo es Bernardos en su análisis del mercado de la vivienda en propiedad. Para ella pronostica un “nuevo boom” inmobiliario que arrancará a finales del 2021 y si los tipos de interés permanecen por debajo del 3%, podría extenderse incluso más allá de 2023. Un boom “controlado y sin burbuja”, advirtió el profesor de la UB. “Para que haya burbuja la banca tiene que dar un exceso de crédito, incluso a quienes no puedan pagarlo. Eso ocurrió antes del 2008. Pero ahora no va a pasar”, aseguró Bernardos.

En su opinión, la recuperación del mercado de vivienda en propiedad está siendo mejor de lo esperado, porque las autoridades económicas “lo han hecho mucho mejor que en la anterior crisis y el BCE ha inundado de liquidez el mercado”. Asegura que la recuperación está impulsada por la demanda de reposición de las clases media-alta y alta que tienen mucho ahorro acumulado y ganas de subsanar los fallos que detectaron en sus viviendas durante el confinamiento.●

### Barcelona pierde atractivo para inversores

■ El perfil de comprador de vivienda está cambiando en la ciudad de Barcelona. Una tendencia que también se percibe en el conjunto del país, aunque de manera más acusada en el caso de la capital catalana, donde el 16% de los que adquirieron un inmueble en el primer semestre de este año lo hicieron para invertir, según el último informe sobre el mercado de la vivienda de segunda mano del Grupo Tecnocasa y la UPF. En ciudades como Madrid, Zaragoza

y Sevilla, la proporción de inversores particulares se situó en torno al 27% del total de compradores, por lo que Barcelona, junto con Málaga, se encuentra muy por debajo de estas cifras y de la media nacional, del 20,6%. Los altos precios, la entrada en vigor de la ley de control de rentas y “la alarma social por las ocupaciones” son los principales factores que han restado atractivo a la capital catalana para invertir en vivienda, según los expertos.