



JESÚS G. FERIA

En ciudades como Valencia o Zaragoza los pequeños inversores representan más del 30% de las compraventas de segunda mano

# Los pequeños inversores no temen al control de precios del alquiler

► La compraventa de vivienda para alquilar supera los niveles previos a la pandemia en grandes ciudades

Roberto L. Vargas. MADRID

¿Quién dijo miedo al control de precios del alquiler que quiere implantar el Gobierno? A los pequeños inversores que adquieren una vivienda para luego arrendarla, la medida estrella de la Ley de Vivienda recién aprobada por el Consejo de Ministros y que ahora tramitará el Congreso de los Diputados por vía de urgencia ni les ocupa, ni les preocupa. Tan despreocupados están por la cuestión que el pasado ejercicio, las compraventas de viviendas de segunda mano realizadas como inversión y destinadas muchas de ellas para el alquiler representaron el 23% del total de las operaciones en 2021, superando en 4 puntos el nivel de 2020 y en línea con los datos previos a la pandemia, según se desprende de los datos del XXXIV Informe sobre el mercado de vivienda de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF).

El informe, que se realiza con datos reales de las operaciones intermediadas por las oficinas de Tecnocasa y los de la red de intermediación de créditos Kiron, es según sus autores una radiografía fidedigna de la situación de los pequeños inversores en España dado que son los clientes con los que trabaja la compañía. Según sus datos, en ciudades como Valencia y Zaragoza, las compras para inversión han superado el 30% -37,8% en el caso de la primera y 31,3% en el de la segunda-. En Madrid el porcentaje alcanzó el 27,9% y en Barcelona, el 24,5%.

Según explica José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe, detrás del furor por el ladrillo de estos pequeños inversores -personas de entre 45 y 54 años, que trabajan como autónomos y con estudios universitarios, según el perfil del estudio- está la coyuntura actual de los mercados y el ahorro. «Hay muchos fondos ahorrados para inversión y la gran incertidumbre que hay en el mercado de valores lleva a invertir en vivienda», explica. Y en el caso de España, la vivienda es un inversión que tiene mucha tradición.

Que la potencial amenaza que a futuro puede suponer el control de precios del alquiler no esté disuadiendo a los pequeños ahorradores

## Pisos pequeños y al contado

► El pequeño inversor quiere pisos pequeños, baratos y paga al contado. Según los datos extraídos por Tecnocasa de las operaciones, este tipo de comprador busca pisos antes que casas o áticos que tengan entre 40 y 60 metros cuadrados y sin ascensor. Normalmente, son viviendas vacías a reformar y de más de 60 años de antigüedad, por las que obtiene una rebaja media de un 12% sobre el precio inicial, partiendo de que ya, de entrada, suelen tener un precio inferior a la media. Las compras se suelen sustanciar de forma rápida, en un proceso que no se alarga más de 60 días y la mayoría de ellas (70,2%) se paga al contado.

de invertir su dinero en ladrillo tampoco es algo que extrañe demasiado a García-Montalvo. «Su aplicabilidad seguramente tenga un efecto muy pequeño». Para empezar, explica, se ha dado un periodo transitorio muy largo para su entrada en vigor. La ley recoge que podrán ser declaradas como zonas de precios tensionados aquellas en las que los gastos de la vivienda, incluido el alquiler, supongan más del 30% de los ingresos o que en las que en los cinco últimos años los precios de compra o alquiler hayan subido más de 5 puntos por encima del IPC autonómico.

Una vez que una de estas áreas sea declarada, las rentas de los alquileres quedarán intervenidas. En el caso de las compañías propietarias de más de diez viviendas o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, los precios se congelarán si prorrogan los contratos. Pero si firman otros nuevos, deberán ajustar sus precios al valor medio del área que establecerá el futuro índice de referencia que elaborará el Mitma y para el que se ha dado un plazo de 18 meses desde la aprobación de la norma. Esto supondría que es posible que la medida no se pusiera en marcha hasta la próxima legislatura, en 2024, dado que el Gobierno no espera tener aprobada la ley hasta el tercer trimestre de ese ejercicio.