



El gasto en alquiler supone de media más de un tercio del salario

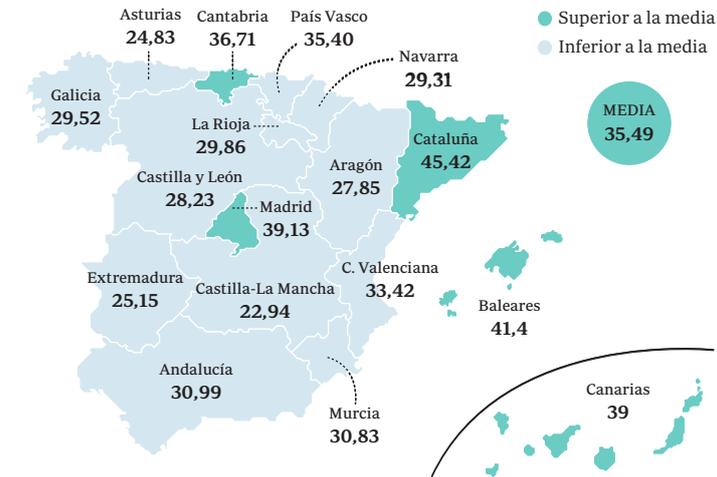
► La falta de oferta amenaza con tensionar aún más el mercado

LUIS GARCÍA LÓPEZ MADRID

En el contexto actual de inflación y la consecuente pérdida de poder adquisitivo, el alquiler volvió a subir un 7,4% en julio respecto al mismo mes de 2021, batiendo el récord en 12 capitales de provincia. A la merma de la capacidad de compra se le suma el endurecimiento de los criterios para obtener préstamos destinados a la adquisición de vivienda. Las previsiones recogidas en la 'Encuesta sobre Préstamos Bancarios en España' elaborada por el Banco de España, indican que la tendencia continuará en esta dirección durante los próximos meses.

«Las entidades siguen operando con los mismos criterios de prudencia de los últimos años. Sí que es verdad que algunas entidades están siendo más previsoras y anticipan futuros incrementos del euríbor cuando analizan la cuota resultante respecto a los ingresos del hipotecado», señala el director

Porcentaje medio del salario destinado al alquiler



Fuente: Elaboración propia

ABC

de análisis del grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.

Por otra parte, la directora de estudios de Fotocasa, María Matos, destaca «la tendencia alcista» del precio del alquiler, que se encuentra en su «nivel máximo histórico». Entre las causas de esta subida, Matos pone el foco en la reducción de la oferta, que empuja el precio al alza de manera «muy importante».

Durante los tres primeros meses del año, las encuestas de Fotocasa reflejaron una tendencia a la baja en la oferta de inmuebles en alquiler. Matos afirma, que si la demanda continúa estable en el segundo trimestre del año, a la espera de conocer los datos de septiembre -donde se espera un aumento motivado, como ocurre cada año, por los movimientos de estudiantes que se desplazan a otras ciudades para iniciar el curso universitario-, la situación continuará tensionándose cada vez más.

Aunque la encuesta relativa al segundo trimestre no estará disponible hasta finales de mes, los datos preliminares apuntan a que la oferta disminuirá en un 30% respecto al mismo periodo del año pasado, lo que implicaría más tensión en el mercado y su consecuente reflejo en el aumento del precio en los alquileres.

«Desde julio de 2021 detectamos una disminución de la oferta de vivienda en alquiler, especialmente en las grandes ciudades, como Madrid y Barcelona. Entendemos que el encarecimiento de las rentas está originado por este factor,

una menor oferta disponible» señala el director de análisis de Tecnocasa.

Esta tendencia también se puede apreciar en la oferta de alquiler de habitaciones individuales en lo que va de año, con caídas pronunciadas en las principales capitales como Palma de Mallorca (-78%), Barcelona (-73%), San Sebastián (-71%) o Madrid (-59%), según los datos de Idealista.

Comunidades más afectadas

Al comparar el salario -referente a la encuesta de estructura salarial de 2020, que recoge el salario bruto medio en 12 pagas- y el precio de metro cuadrado de julio con los metros cuadrados medios por vivienda, el resultado refleja que los españoles gastan de media un 35,49% del salario bruto en el abono del alquiler, siendo Cataluña el caso más destacado con un 45,42% del salario bruto medio destinado al pago de esta partida. Le siguen de cerca Baleares, donde la media se sitúa en el 41,4% y Madrid con un 39,13% del salario bruto dedicado al pago de alquiler de media.

Las comunidades con menor presión del alquiler en el salario son Castilla La Mancha, con un 23,83% del salario bruto dedicado a esta partida, Asturias (24,83%) y Extremadura (28,3%)

La alternativa en la hipoteca tampoco parece favorable. Con la senda de subidas en los tipos de interés marcada por los bancos centrales, el euríbor continúa en un alza sin visos de moderación. «Es muy probable que veamos una reducción del número de compraventas la segunda mitad del año, ya que nos estábamos moviendo en máximos de la serie histórica, por lo que respecta a las compraventas de segunda mano (más de 600.000 en 2021). Esta situación, junto a la subida de tipos, frenará el aumento de precios producidos en el último año y medio» concluye Cubero.

35,49%

Es la media del salario bruto dedicada al alquiler en las comunidades autónomas según el precio del metro cuadrado y los metros medios por vivienda