



Hundimiento de la oferta de alquiler en las grandes ciudades

CAE UN 27% A NIVEL NACIONAL/ La sangría aumenta en Madrid y Barcelona, que registraron en 2022 un desplome del 38% y el 42%, respectivamente. Hay señales, además, de que la tendencia se agravará.

Carlos Polanco. Madrid

Comprar una vivienda en España es una posibilidad para cada vez menos personas en España. Este hecho tiene numerosas derivadas, no sólo en el mercado de la compra. Llega también al del alquiler, en forma de una mayor demanda: la subida de tipos expulsa del mercado de la compra a numerosos hogares, a los que el mercado de alquiler no le queda más opciones que acoger. En esta tesitura, la oferta de vivienda en alquiler está en caída libre. A cierre de 2022, el número de inmuebles en alquiler descendió un 27% de media nacional, según datos de la inmobiliaria Tecnocasa, que recoge en su XXXVI Informe sobre el mercado de la vivienda, realizado junto a la Universidad Pompeu Fabra (UPF).

Pero, por encima del dato nacional, está la caída en las grandes ciudades. "Destacamos el impacto que ha tenido la caída de la oferta del alquiler en ellas, del 38% en Madrid y del 42% en Barcelona", señaló ayer, durante la presentación de dicho informe, Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa. Hay otras ciudades en las que las caídas son igualmente intensas, como la registrada del 42% en Valencia, o del 33% en Sevilla.

La consecuencia directa de falta de oferta es la subida de precios, que la compañía constata del 7,3% interanual en Madrid, el 10% en Barcelona, el 5% en Sevilla o el 11% en Zaragoza. Y no sólo por las razones de que parte de la demanda de compra se ha trasladado al alquiler, sino también por el creciente problema que supone el alquiler turístico. Precisamente en estas ciudades mencionadas es un fenómeno muy extendido. "Un país normal tiene entre un 35% y un 40% de su parque de vivienda destinado al alquiler, mientras que en España está muy por debajo. Si el número de viviendas de alquiler es bajo, el alquiler turístico drena mucha oferta, lo que obviamente tensiona los precios, como el caso de Málaga o Palma de Mallorca", subrayó José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF.

Esta carestía de inmuebles en alquiler tradicional, de he-



Oficina de una inmobiliaria ayer en Madrid, la carestía de inmuebles en alquiler tradicional apunta a ir a más.

cho, apunta a ir a más. Primero, porque el stock de alquiler turístico seguirá en aumento gracias al regreso del turismo masivo tras el parón pandémico. Al fin y al cabo, ofrece mayores rentabilidades que el tradicional: en ciertos barrios de Madrid y Barcelona el rédi-

to es hasta un 300% superior, según un estudio realizado por la patronal del turismo Exceltur.

Segundo, porque los propietarios tienen motivos para dejar de alquilar su casa, ya sea a través de la modalidad tradicional o de la turística, y direc-

tamente venderla. Por ejemplo, la incertidumbre. "La gente no sabe qué es lo que pasará con la legislación", criticó Montalvo. No sólo es lo que pueda pasar con la Ley de vivienda nacional, sino con las iniciativas llevadas a cabo a nivel regional (como la catalana,

tumbada por el Constitucional en marzo del pasado año) o incluso municipal. Dolores de cabeza que, a juicio de Montalvo, no compensan, puesto que la rentabilidad de la vivienda en alquiler es decreciente y ahora existen "inversiones alternativas: igual aho-

La incertidumbre legislativa empuja a muchos propietarios a dejar de alquilar sus viviendas

ra hay gente que prefiere vender su vivienda para comprar con ese dinero letras del tesoro".

Menos compradores

Que parte de la demanda del mercado de compra haya pasado al del alquiler es, al menos en parte, por culpa de la constante subida de los tipos de interés. Según este mismo informe, un nada descartable escenario en el que los tipos estén en el 4,5% cortaría el acceso a la compra de una vivienda a través de una hipoteca a un 11% de los posibles compradores, puesto que ya no contarían con la renta suficiente como para abordar una compra. Es cierto que la mayor parte de las hipotecas firmadas en España son a tipo fijo, pero la subida de tipos no sólo afecta a las variables: los bancos, en su estrategia para hacer a las segundas más atractivas, hace menos llamativas las condiciones de las primeras, por lo que estas, de manera indirecta, también empeoran sus condiciones. Esto, además, ha provocado que en los últimos meses el peso porcentual de las hipotecas variables en el mercado sea mayor, sin superar, eso sí, al de las fijas.

Editorial / Página 2

El mercado del arrendamiento español necesita 1,8 millones de inmuebles para igualar a Europa

C.P. Madrid

El mercado del alquiler español tiene un problema de tamaño, lo que exacerba sus deficiencias. En este momento en el que la demanda continúa al alza queda más clara que nunca la falta estructural de vivienda destinada a arrendamiento. De hecho, para poder acercarse a los principales mercados europeos de alquiler, habría que dar un tremendo salto adelante: en concreto, de 1.836.730 viviendas más, según el informe *Estado y tendencias del Build-to-Rent en España*, elaborado por la consultora Atlas Real Estate Analytics. Es más de la mitad de los hogares que vivían de alquiler en 2020, 3,2 millones, según los últimos datos de la

Encuesta Continua de Hogares del INE. Según Atlas, el porcentaje de hogares que vive de alquiler es del 18,1%, con regiones como Baleares, donde se supera el 35%, o Cataluña, por encima del 27%. El problema es que esa distancia con el resto de Europa no decrece, sino más bien lo contrario: el pasado año, creció un 5,6%.

"Una de las realidades del mercado de alquiler en España es que avanza a menor ritmo que el de otros países comparables en la Unión Europea, donde el porcentaje de hogares en alquiler es significativamente más alto", señala el informe. Las mayores carencias, por regiones, se dan en Andalucía, donde harían falta 447.139 viviendas; la Co-

munidad Valenciana, con 252.683; y Galicia, con 180.566. En ese sentido, tanto la Comunidad de Madrid como Cataluña se encuentran en los puestos intermedios, con una falta de 97.745 y 94.952 viviendas, respectivamente. Una de las soluciones que propone este informe es, precisamente, el *build to rent*, una tendencia más extendida en otros países y que consiste en invertir en la construcción de viviendas destinadas directamente al alquiler. Una opción que ha ganado ente-

Las regiones con mayor necesidad son Andalucía, Comunidad Valenciana y Galicia

ros entre los inversores porque, si bien es posible que su rentabilidad no sea de las mayores, sí que es cierto que se trata de una opción con baja exposición al riesgo, en un momento en el que los costes de construcción son altos por el precio de los materiales y de la mano de obra pero que sin embargo hay una alta demanda de alquiler. Los principales mercados con este tipo de alquiler están en Madrid, Barcelona, la Comunidad Valenciana y Baleares.

Cabe recordar que el Gobierno ha anunciado en los últimos meses la puesta en marcha de un plan de construcción de vivienda para alquiler social en suelo público, con el doble objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a las

familias más vulnerables y a la vez quitar algo de presión al tensionado mercado de la vivienda. La previsión, eso sí, es construir 100.000 viviendas a medio plazo, unos números muy alejados de los cálculos realizados por la consultora. Desde la parte institucional también han surgido planes de construcción de vivienda destinada al alquiler, tanto a nivel autonómico como a escala municipal. En este contexto, grandes tenedores de vivienda han propuesto ceder 30.000 inmuebles al Gobierno por un periodo de 25 años con un precio un 20% por debajo del mercado, una iniciativa que tendría carácter público-privado para intentar facilitar el acceso a la vivienda.