



## ECONOMÍA

# La oferta de vivienda en alquiler cae un 27% y tensiona más el mercado

**EN CIUDADES** como Madrid o Barcelona, los inmuebles disponibles para arrendar se han reducido en torno a un 40%. **LA VUELTA** de los pisos turísticos es una de las claves

JORGE MILLÁN MUÑOZ  
jmilian@20minutos.es / @jmilian94

España tiene un problema cada vez más serio con el alquiler y el mercado de la vivienda en su conjunto. Los precios de los arrendamientos no dejan de subir y ya alcanzan niveles históricos y las dinámicas que mueven el mercado no alientan precisamente el optimismo. Los datos apuntan a que cada vez hay más gente que busca vivir de alquiler, pero las opciones escasean. En concreto, el año pasado la oferta de alquiler se desplomó un 27% a nivel nacional, según destaca un estudio elaborado por Tecnocasa en colaboración con la Universidad Pompeu Fabra (UPF) y presentado ayer.

Los datos del informe reflejan que en 2021 cada oficina de esta intermediaria inmobiliaria tenía en oferta 2,63 viviendas de media, una proporción que se redujo a 1,9 el año pasado, es decir, un 27% menos. En las grandes ciudades, el bajón de la oferta ha sido todavía más pronunciado. En Madrid, las oficinas de Tecnocasa pasaron de ofertar 3,97 viviendas de media en 2021 a 2,46. Un descenso del 38% en la ciudad con los precios más elevados de todo el país. La escasez de oferta afecta también a Valencia, donde las viviendas disponibles para alquilar se han reducido un 41,5%, y a Sevilla, que registra un desplome del 33%.

## EN CIFRAS

1,9

viviendas de media se redujo la oferta de pisos el año pasado. Una cifra muy baja en comparación con el 2,61 de 2021

2022

fue un año, según los registros de Tecnocasa, en el que los alquileres fueron un 3,2% más elevados que en 2021

2%

es el límite impuesto para la subida de los precios. Esta cota, junto a la incertidumbre regulatoria, disuaden a los caseros

A la vez que la oferta se ha reducido, los precios han aumentado. Según los registros de Tecnocasa, los alquileres eran el año pasado un 3,2% más elevados que en 2021. Del mismo modo, las subidas han sido especialmente pronunciadas en las grandes urbes. En Sevilla, los alquileres crecieron un 10,9% mientras que en Barcelona el alza fue del 10%. En Madrid la

renta media subió un 7,3% y en Valencia lo hizo un 5%. Las cifras que aporta el estudio apuntan en la misma dirección que otros portales inmobiliarios como Idealista o Fotocasa. Según los datos del primero, la oferta de alquiler se redujo un 17% el año pasado respecto al anterior, con importantes caídas en Valencia (-35%), Madrid (-32%), Barcelona (-28%) o Sevilla (-19%), pero también en Granada (-48%), Málaga (-41%), Alicante (-36%) o Teruel (-32%). Por su parte, en Fotocasa cifran la reducción de la oferta en el 35% a nivel nacional.

**Las claves del desplome**

Los motivos que explican esa escasez de oferta cambian según la ciudad de que se trate. Pero, para los autores del estudio, se pueden resumir en los siguientes: la vuelta de los alquileres turísticos, la incertidumbre regulatoria, el temor a que los precios de la vivienda bajen y la inflación.

El desplome del turismo por la pandemia provocó que muchos los pisos turísticos volvieran al mercado regular. Sin embargo, una vez la situación se ha normalizado y se ha recuperado el turismo, los alquileres vacacionales se han vuelto a disparar. «Nuestro parque de alquiler es muy pequeño y estaba creciendo, pero muy lentamente. Pero cuando la oferta empezaba a recuperarse llega el alquiler turístico, que dreña parte de la es-



Un hombre consulta una oferta inmobiliaria. JORGE PARIS

casa oferta», señala José García-Montalvo, Catedrático de Economía de la UPF y director de la Cátedra Grupo Tecnocasa-UPF.

Otro de los motivos de la escasa oferta, y el más importante para García-Montalvo, es que cada vez más propietarios ven el alquiler como una opción arriesgada. La limitación de la subida de precios al 2%, la incertidumbre regulatoria o las okupaciones, arguye el especialista, disuaden a los caseros de sacar su vivienda al mercado. En estos casos optan por vender o mantener la vivienda vacía.

De hecho, esta inseguridad es, para García-Montalvo, una de las razones por la que los precios son tan elevados. «Ante esa incertidumbre, cualquier inversor pide una rentabilidad mayor», señala. Por su parte, desde el Sindicato de Inquilinos rechazan esta idea y asocian los altos precios del mercado a la especulación inmobiliaria y se inclinan por intervenir el mercado para bajar las rentas. Otro factor que influye en la es-

casez de oferta es el temor de algunos propietarios a que las subidas de tipos y el frenazo de la economía acabe por bajar el precio de la vivienda. Esto está llevando a que algunos propietarios se inclinen por vender. Finalmente, la elevada inflación -del 8,5% el año pasado- hace que los inversores se lo piensen antes de comprar vivienda para alquilarla. Ven en otros activos más seguros una mejor cobertura contra las subidas de precios.

A la escasez de vivienda en alquiler se añade otro problema. Y es que las fuertes subidas del euríbor de los últimos meses han causado que cada vez más familias no puedan permitirse comprar un piso y opten por el alquiler. En concreto, según una estimación de Tecnocasa, en la coyuntura actual hay un 11% menos de hogares que pueden acceder a una hipoteca que hace apenas nueve meses. Esto añadirá más tensión a un mercado ya de por sí en una situación muy delicada. ●