



28 ECONOMÍA

MARTES, 11 DE ABRIL DE 2023 ABC

# El 'boom' del alquiler dispara las exigencias abusivas de los caseros

- ▶ En municipios cercanos a Madrid y Barcelona la demanda se multiplica y supera a la de las capitales
- ▶ Los propietarios se blindan de las medidas del Gobierno y disparan los precios lejos del centro de las ciudades

ANTONIO RAMÍREZ CERESO  
MADRID

El delirio que vive el mercado del alquiler en el último lustro traspasa la línea del centro de las grandes ciudades hasta alcanzar los barrios periféricos y los municipios colindantes. Las colas de aspirantes a inquilinos para ver pisos se reproducen ya en las zonas aledañas a capitales como Madrid y Barcelona, donde ya apenas quedan viviendas disponibles para arrendar y las que se ponen en el mercado son a precios desorbitados. No es el único fenómeno que llega a estos lugares. La alta demanda también 'permite' a los caseros exigir más garantías a los arrendatarios. En algunas ocasiones, incluso hasta llegando a superar el límite legal.

El encarecimiento de las hipotecas por la subida de tipos del Banco Central Europeo ha sido la puntilla. Miles de compradores que esperaban adquirir una casa este año se han topado con unas condiciones hipotecarias imposibles, además de con una banca que se ha vuelto más exigente a la hora de conceder los préstamos. La coyuntura provoca una expulsión de esa demanda frustrada hacia el alquiler. Un mercado ya de por sí recargado, que vive su momento de mayor tensión tras dos años de pandemia donde los carteles de 'se alquila' volvieron a ser habituales en las grandes capitales por el teletrabajo y la gran huida de los jóvenes a sus localidades de origen.

Peró en pocos meses no ha quedado ni rastro de lo que en realidad fue un espejismo y ahora el contexto prepandemia pertenece también a zonas que antes no eran tan apetecibles a ojos de los inquilinos. Porque acceder a un piso en la periferia también se ha vuelto una batalla encarnizada. José María Marín, franquiciado de TecnoCasa, con tres agencias inmobiliarias en Tarrasa, cuenta a este periódico que si antes ponían un anuncio de alquiler recibían alrededor de diez solicitudes de visita al día, «ahora son fácil 20 o 30».

Se trata de una localidad que se encuentra a alrededor de 30 kilómetros de Barcelona, uno de los mercados inmobiliarios más tensionados a nivel europeo. Marín señala que el efecto de las complicaciones de acceso a la vivienda en la Ciudad Condal también están provocando la llegada de inversores a municipios como en el que él trabaja. «Son particulares que quieren comprar aquí para después alquilar. Están viendo que pueden obtener buenas rentabilidades, porque el precio de compra no es tan alto y el del alquiler va en aumento». El agente asegura que si hace pocos meses los propietarios pedían 600 euros de media por un arrendamiento en Tarrasa, «ahora 750».

Según los datos del portal inmobiliario Pisos.com, las subidas de los precios de los alquileres en grandes capitales y sus provincias cada vez se asemejan más. Por ejemplo, en la ciudad de Madrid el alza del alquiler fue del 18% en febrero respecto al mismo mes del año pasado y en el resto de la comunidad fue del 14,05%; en Barcelona fue del 13,53% en la provincia y del 21,25% en la capital; en Valencia subieron 8,66% en sus zonas aledañas y un 12% en la ciudad del Turia. Y en Málaga el 'sorpasso' está cerca: en febrero los alquileres se alzaron un 10,67% en sus aledaños, mientras en su principal urbe lo hizo un 12,50%.

No sería de extrañar, por tanto, que estas subidas acaben alineándose. Desde Idealista señalan que la presión de la demanda de alquiler en periferia supera ya de manera generalizada a las de las grandes capitales. En Madrid, Leganés fue la localidad más buscada a finales de 2022, con precios que rondaron los 10,5 euros/m<sup>2</sup> y en Barcelona la que domina la presión de la demanda sobre la oferta existente es Santa Coloma de Gramenet (12,3 euros/m<sup>2</sup>).

En Valencia, su capital es la undécima por presión de interés en toda la provincia, y a Málaga la supera ya Colmenar (5,8 euros/m<sup>2</sup>). El fenómeno se extiende a otras zonas geográficas como Baleares, Alicante o San Sebastián. Mercados cuyas capitales son incapaces de absorber más demanda.

Desde la inmobiliaria donpiso dan buena cuenta del fenómeno. «No hay oferta de pisos y la demanda acude a primeras, segundas y terceras coronas de las urbes y los municipios colindantes», señala su subdirector general, Emiliano Bermúdez, que asegura que el interés por alquilar se está disparando en localidades a 20, 30 y hasta 40 kilómetros de distancia de las capitales. Y apostilla: «Esto no lo habíamos visto antes».

Desde la inmobiliaria donpiso dan buena cuenta del fenómeno. «No hay oferta de pisos y la demanda acude a primeras, segundas y terceras coronas de las urbes y los municipios colindantes», señala su subdirector general, Emiliano Bermúdez, que asegura que el interés por alquilar se está disparando en localidades a 20, 30 y hasta 40 kilómetros de distancia de las capitales. Y apostilla: «Esto no lo habíamos visto antes».

## Espejismo

Bermúdez señala que el fenómeno visto en pandemia de interés del inquilino por alquilar en periferia con la búsqueda de espacios abiertos como justificante era solo «un espejismo». «La razón principal es el precio», añade. Y no ve que el problema del mercado del alquiler se vaya a solucionar a corto y medio plazo. La ley de vivienda que el Gobierno sigue perfilando y con la que pretende topor los precios tampoco ayudará. «No hay

## SATURACIÓN

### Colas

La demanda se dispara en la periferia y el número de aspirantes a inquilino en el listado de visitas de las agencias inmobiliarias se multiplica. Es un fenómeno que recuerda al de las grandes ciudades donde en ocasiones no es raro ver colas de gente para ver un piso.

**14%**

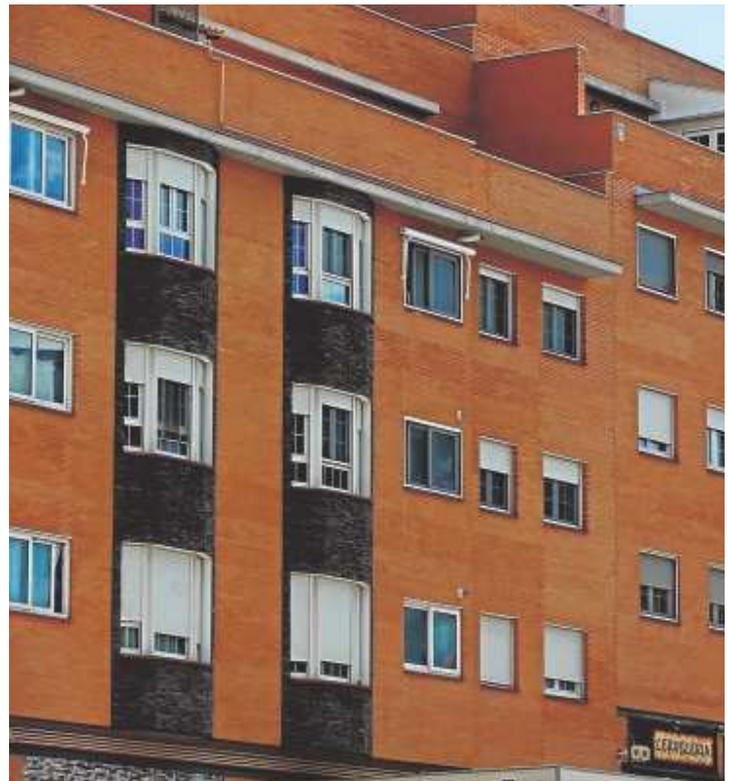
Fue el alza de precio del alquiler en la provincia de Madrid en febrero respecto a un año antes. Una subida que se asemeja a la de la capital que fue de un 18%, según los datos de pisos.com

### Más requisitos

Las intervenciones del Gobierno a los alquileres, como el límite de subida del anual del 2% o la desprotección ante impagos del inquilino, hacen que los caseros se blinden y pidan más requisitos de acceso y garantías de pago a los interesados.

**40**

La demanda de alquiler crece en localidades de hasta 40 kilómetros de distancia con Madrid y Barcelona. Algo que los expertos inmobiliarios aseguran no haber visto antes.





nada que indique que estemos ante el final de la inflación en los precios del alquiler. Si haces políticas contra los caseros, no incentivas la entrada de más pisos en el mercado; lo que quieren ahora los propietarios es vender», apostilla el agente inmobiliario.

Desde Alquiler Seguro también perciben un desplazamiento de la demanda (que no de la oferta) desde el centro hacia otras zonas periféricas de las grandes ciudades. Lo reconocen en mercados muy tensionados como Madrid, Valencia, Barcelona, Málaga y se muestran duros con las intervenciones del Gobierno que, para ellos, solo han conseguido agravar el problema al expulsar a más caseros del mercado. «Nadie quiere ser ya arrendador, si lo eres te tratan como el malo de la película», apunta a este periódico su presidente, Antonio Carroza. «Ponen límites a las subidas de alquiler, protegen al inquilino moroso... al final consiguen que el propietario quiera blindarse más y como consecuencia aumentan los precios», asevera Carroza, que destaca que el 85% de los propietarios con los que trabajan son particulares.

Es la otra dura realidad de los candidatos a inquilinos. Los caseros endurecen el casting y exigen más garantías a los interesados, lo que eleva el coste de entrada a un alquiler. Algo que ya era común en las zonas tensionadas de las capitales, pero que ahora también se traslada a la periferia. «Piden que les aporten más solvencia económica para poder afrontar los problemas que les puedan sur-

gir, sobre todo por los tiempos tan exagerados que se tardan en recuperar las viviendas, en casos de desahucios», apunta el director general de la Agencia Negociadora del Alquiler (ANA), José Ramón Zurdo.

En ciertas ocasiones, algunos arrendadores pueden llegar a traspasar la línea legal y pedir más garantías de las que les permite la ley. Desde ANA recuerda que estas exigencias a los inquilinos «no son libres». «El límite actual de garantías que permite la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 36) solicitar a un arrendatario está en un mes en concepto de fianza y hasta dos meses más en concepto de garantía complementaria, excepto en los contratos de larga duración, en los que las garantías que se pueden solicitar a los arrendatarios son libres y por tanto no tienen límites».

### Pago por anticipado

Desde la plataforma también señalan que no se puede exigir a los inquilinos el pago anticipado de más de una mensualidad de renta (lo prohíbe el artículo 17 LAU).

«Exigir a los inquilinos el pago anticipado de seis mensualidades de renta, una práctica usada por algunos arrendadores, es una práctica ilegal. Como mucho, para cumplir con el mandato legal, se podría solicitar a los inquilinos el pago del mes en curso y el anticipo de la siguiente mensualidad», apostilla José Ramón Zurdo.

**La compra de vivienda cae y obliga a mirar al alquiler** // JAIME GARCÍA

