

**EL SECTOR INMOBILIARIO**

# Cien mil pisos pueden salir del mercado de alquiler por la ley de Vivienda

Los recelos de los pequeños propietarios ante la norma podrían afectar a un 11% de los inmuebles, según un estudio de la UPF y Tecnocasa



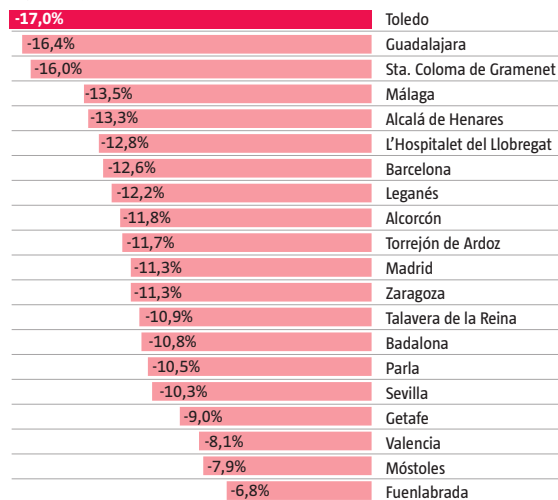
Inmobiliario

# La ley de Vivienda puede reducir en 108.500 pisos el parque de alquiler

Los pequeños propietarios, asustados por la inseguridad jurídica y el control de rentas

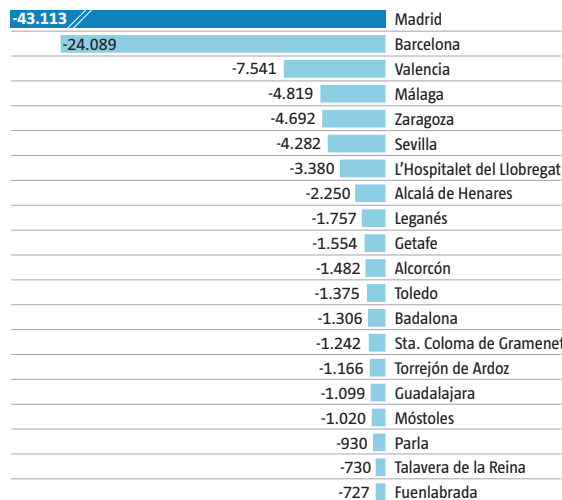
## Dónde disminuirá más la oferta de viviendas en alquiler

En porcentaje



## Dónde saldrán más viviendas del mercado

En unidades



FUENTES: Grupo Tecnocasa y UPF

LA VANGUARDIA

ROSA SALVADOR  
Barcelona

Los pequeños propietarios de vivienda se plantean sacar del mercado de alquiler 108.500 viviendas (el 11,7% de las que hoy están alquiladas en España) por el impacto de la nueva ley de Vivienda, según un estudio elaborado por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) y presentado este miércoles. José García-Montalvo, profesor de la UPF y coordinador del informe, ha destacado que gran parte de este impacto se dará aunque finalmente no llegue a aplicarse la nueva ley, por el impacto psicológico que su debate y la inseguridad que vive el sector tiene en los propietarios.

El estudio, realizado a los clientes de las 850 oficinas de la red de Tecnocasa, señala que el límite a las rentas en las zonas tensionadas (22%) y la inseguridad jurídica (66,3%) son las dos causas más alegadas por los propietarios que desean dejar de alquilar, mientras la imposibilidad de repercutir el IPC en la renta es el motivo para el 11,8% de los propietarios.

Según el estudio de Tecnocasa, la salida de las viviendas se producirá cuando acaben los contratos de alquiler que hay ahora vigentes: un 7,7% de los propietarios prevé vender la vivienda, mientras que un 4% buscará otras opciones, como arrendarla con usos distintos de vivienda. Lázaro Cubero, director de análisis del Grupo Tecnocasa, recuerda que en



Carteles en una vivienda en alquiler en Girona

AGUSTIENSESA

## Tres años con menos alquileres

■ La disponibilidad de pisos para alquiler lleva tres años bajando, y son ahora el 9% de los inmuebles que comercializa Tecnocasa, frente al 11,9% del 2021, con una caída aún mayor en Barcelona (del 19,2% de su oferta inmobiliaria a solo el 13,7%). García-Montalvo destaca que la oferta bajará aún más de lo que refleja este estudio por

las viviendas que ya no se incorporarán al mercado. La firma ha analizado la rentabilidad neta del alquiler, que está en torno al 4% en las capitales, con un 4,5% en Madrid y un 3,9% en Barcelona. "Las letras están dando un 3,89%. Nadie compra un piso para alquilar si puede tener rentabilidades alternativas tan altas y seguras".

ciudades como Madrid o Barcelona, con un gran porcentaje de población flotante, hay opciones de alquiler para estudiantes o por periodos cortos, por ejemplo.

Las mayores reducciones de la oferta de vivienda se producirían en Toledo (17%), Guadalajara (16,4%) y Santa Coloma de Gramenet (16%), mientras que las menores se darían en Fuenlabrada (6,8%), Móstoles (7,9%) y València (8,1%).

En la ciudad de Barcelona la oferta se vería reducida en un 12,6% (24.090 inmuebles menos) y en Madrid, en un 11,3% (43.113

inmuebles menos). Por distritos, las zonas más afectadas de ambas capitales serían el Eixample barcelonés, con una disminución de la oferta de más del 16,5%, y el centro de Madrid, con una reducción del 14,6%.

Montalvo señaló que la venta de estas viviendas puede tener también un impacto adicional acelerando la gentrificación, como ha sucedido en San Francisco. "Rentas de alquiler de 2.500 euros/mes, como las que hay en esas zonas, la pueden pagar algunos profesionales locales, pero la compra de esas viviendas, con las actuales condiciones hipotecarias, solo es accesible a

**El 7,7% de los caseros prevé vender el piso al acabar el contrato y otro 4% buscará otros tipos de arrendamiento**

**En otros países, la venta de los pisos céntricos que estaban alquilados aceleró la gentrificación**

directivos internacionales".

Cubero destacó que en las dos capitales varían mucho las causas por las que los propietarios deciden salir del mercado de alquiler. Así, mientras en Madrid es principalmente por la inseguridad jurídica (70,9%), en Barcelona es por el límite a las rentas en las zonas tensionadas (63%) que permite imponer la nueva ley, y que recupera una medida que ya estuvo en vigor en Catalunya.

El estudio de Tecnocasa se ha realizado solo con propietarios particulares, puesto que el grupo no trabaja con grandes tenedores. El perfil de los propietarios que alquilan con Tecnocasa es de una persona de más de 55 años (37,7%), con estudios universitarios (40,4%), con un contrato laboral indefinido (55,1%) y de nacionalidad española (92,5%). Tienen entre una y tres viviendas alquiladas, señala. "En muchos casos son profesionales que se cambiaron de vivienda al tener hijos y que en lugar de venderla la alquilaron y con la renta pagan la hipoteca. Los pensionistas (un 27% de nuestros propietarios) suelen tener en cambio el piso pagado y usan la renta para complementarse la pensión".