



Pr: Diaria  
Tirada: 18.233  
Dif: 10.396

Secc: POLÍTICA - ECO Valor: 15.754,38 € Area (cm2): 564,8 Ocupac: 64,95 % Doc: 1/1 Autor: Carlos Polanco. Madrid Num. Lec: 123000

# La oferta de vivienda en alquiler se hunde en Madrid y Barcelona

**LAS CONSECUENCIAS DE LA "INESTABILIDAD JURÍDICA" /** Sus mercados de arrendamiento han encogido un 70% y un 67% en tres años y un 57% de media nacional. La ley de la vivienda, en el punto de mira.

**Carlos Polanco.** Madrid  
"El peso de la cartera de alquiler es inferior cada mes que pasa". La advertencia realizada ayer por Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, tiene unas derivadas de gran impacto para el mercado inmobiliario español. En el repaso anual que la compañía realiza al sector hay un dato que es especialmente llamativo: la media nacional de viviendas ofertadas en alquiler que gestionan sus oficinas ha caído un 57% desde el inicio de 2021. Pero los descensos son aún más pronunciados en lugares como Madrid o Barcelona, precisamente dos de los enclaves nacionales donde hay una mayor demanda de alquiler, lo que provoca en sus mercados unos graves desajustes.

En concreto, en ese mismo periodo, la oferta cayó un 70% en Madrid y un 67,4% en Barcelona. Cubero vinculó esta considerable merma de oferta con una creciente "inseguridad jurídica" en el mercado inmobiliario español, a causa de medidas como la ley de vivienda. En este sentido, Cubero fue muy crítico con la norma, aprobada en abril del pasado año: "Dijimos que, con la ley de vivienda, la oferta disminuiría", apuntó.

El director de Análisis de la firma reveló que, entre las principales causas de la desaparición de la oferta de vivienda en alquiler, se encuentra el

trasvase de los inmuebles del mercado de arrendamiento al de compra, un movimiento que se puede interpretar como la respuesta de los propietarios a un incremento en la regulación del mercado inmobiliario. En ese sentido, el informe refleja que más del 21% de las viviendas puestas a la venta el pasado año anteriormente habían estado en alquiler. "Los propietarios deciden poner a la venta la vivienda por el nivel de inseguridad jurídica que ellos consideran que existe", confirmó Cubero.

Por su parte, José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe realizado por la compañía, comparó el mercado del alquiler con "una olla a presión, sobre todo en las grandes áreas metropolitanas", en el que además no hay visos de que la situación vaya a mejorar, sino todo lo contrario, en un contexto de continua reducción de oferta de alquiler, mientras que la demanda permanece muy alta. "Llevamos 50 años cargándonos el mercado del alquiler en España y en dos días no lo vamos a resolver. En el sector inmobiliario no existen las soluciones mágicas no existen. Mires el indicador que mires, el mercado del alquiler no va bien", aseveró.

De hecho, como una fiebre, las subidas de precios son solo uno de los síntomas que confirman el trastorno que sufre



En las grandes ciudades, el encarecimiento del alquiler es mucho mayor que la media nacional.

el mercado inmobiliario. Según el informe, los arrendamientos subieron un 5,4% de media nacional, hasta los 12,58 euros por metro cuadrado, por la insalvable brecha entre la oferta y la demanda. Es más, en la última década el precio del metro cuadrado ha escalado un 47,3%. Estos incrementos son aún más destacados en las cuatro principales capitales del país: en Madrid, del 7,8% (15,99 euros por metro cuadrado); en Barcelona, del 9,7% (17,4 euros); en Valencia, del 7,8% (10,46 euros); y en

Sevilla, del 8% (10,88 euros).

Parte de la culpa de la deficiente situación del mercado español del alquiler es la ausencia de un parque de vivienda social, con perjuicios directos e indirectos. Los directos son que los beneficiarios, aquellas capas de la población con menor renta, no pueden beneficiarse de una política de vivienda social asequible en alquiler. En consecuencia, señaló Montalvo, "quien menos recursos tiene está obligado a ir al alquiler de mercado", algo que, con los

precios actuales, supone que tiene que destinar "hasta el 55% o el 60%" de sus ingresos a pagar la mensualidad de la vivienda. Indirectamente, afecta a toda la población, ya que hay más demanda en el mercado y, por tanto, más presión a una muy insuficiente demanda, lo que deriva en nuevos incrementos del precio de los alquileres.

Frente al mercado del alquiler, el de compra experimentó el pasado año un curioso fenómeno. Las subidas registradas por la compañía

**La brecha entre oferta y demanda provocó una subida de precios del 5,4% en 2023**

fueron del 1,7%, con el pero de que se situaron por debajo de la inflación. De esta manera, el precio de la vivienda acumula varios semestres de pérdida de valor real, porque "aunque el precio se ha mantenido, el valor de la vivienda ha disminuido", apuntó Cubero. La previsión de este año es que esta estabilización de los precios continúe, si bien hay ciudades como Málaga o Valencia que todavía experimentaron subidas de precio importantes. En la comparativa entre Madrid y Barcelona, Cubero explicó que el precio en la segunda creció más en el segmento de venta (un 3,3% en 2023) debido a que la oferta es más escasa allí.

## ¿Comprar o alquilar?

El informe de Tecnocasa incluye también un análisis de si es conveniente comprar o alquilar en las 670 ciudades más importantes del país, con una conclusión clara: aun con la subida de los tipos de interés, la diferencia es muy favorable para la compra. Para concluir esto, Tecnocasa ha comparado los intereses de una hipoteca a 25 años con los gastos que supone un arrendamiento en ese periodo de tiempo. En el 50% de esas ciudades, el saldo a favor del comprador se sitúa entre los 100.000 y los 150.000 euros; en el 22,8%, entre los 150.000 y los 200.000; en el 18,3%, entre los 50.000 y los 100.000 euros. Siendo más ventajoso, los altos ahorros que implica comprar lo complica.