



Pr: Diaria  
Tirada: 18.233  
Dif: 10.396

Secc: POLÍTICA - ECO Valor: 16.569,46 € Area (cm2): 563,5 Ocupac: 65,06 % Doc: 1/1 Autor: Rut Font. Barcelona Num. Lec: 95000

# La oferta de pisos de alquiler cae un 24% en el primer semestre

**INMOBILIARIO/** La bajada del número de nuevas viviendas que salen al mercado está provocada por una resiliente demanda, la disminución en la rotación y la "inseguridad jurídica" de la nueva Ley de Vivienda.

Rut Font. Barcelona

La oferta de alquiler residencial sigue a la baja y no da señales de remontada. El mercado de nuevas viviendas en España registró en el primer semestre del año un 23,6% menos de entradas que en 2023, según el *Informe sobre el mercado de la vivienda* elaborado por la cátedra del grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF) presentado ayer en Barcelona. Si se compara con las cifras registradas hace dos años, la caída es mayor, del 28%.

Lázaro Cubero, director de análisis de la empresa inmobiliaria, indicó que uno de los factores que han contraído todavía más la oferta del mercado de alquiler es la nueva Ley de Vivienda. "Ya lo anticipamos el año pasado, no solo en Barcelona también en otras ciudades como Madrid, por su inseguridad jurídica", señaló el experto.

Cubero especificó que los propietarios están siendo mucho más selectivos y algunos de ellos han decidido cambiar un contrato de alquiler común por uno de temporada o directamente destinar el piso a la compraventa.

Javier García-Montalvo, catedrático de Economía de la universidad catalana, añadió que la nueva legislación favorece el alargamiento de los contratos, que han pasado de tener una media de tres a

cinco años a alcanzar los siete, algo que ha limitado la rotación. Además, los inquilinos son conscientes de las dificultades que supone encontrar un piso de alquiler, de modo que optan por renovar automáticamente su contrato antes de probar suerte en el mercado, afectando también a la salida al parque de nuevas viviendas.

## Menos pisos vacíos

El estudio de Tecnocasa y UPF resalta cómo en 2014 el 71% de los pisos que se alquilaban estaban vacíos. Sin embargo, actualmente solamente el 29% de los pisos firmados estaban desocupados, mientras que el 60% estaban arrendados a otro inquilino.

El académico también atribuyó la contracción de la demanda a otros fenómenos sociales como el aumento general del número de hogares españoles en comparación con la lenta evolución del mercado residencial, la mayor urbanización de la sociedad o el aumento de la movilidad, especialmente entre los jóvenes, que se desplazan largas distancias para estudiar.

Particularmente en Barcelona, donde se aplica el nuevo índice de referencia del Gobierno para limitar las rentas, la oferta de alquileres nuevos se ha hundido en un 37,4% en lo que va de año y un 51,5% respecto a los primeros seis



Un piso alquilado en el escaparate de una agencia inmobiliaria.

meses de 2022. El precio por metro cuadrado en la ciudad se ha elevado un 4,75%, según los datos de la cátedra.

Sobre la vivienda de compraventa, el informe de Tecnocasa y la UPF apunta a un aumento de precios de los pisos usados del 6,18% en el primer semestre del año, siendo la primera vez en años que el mercado supera la evolución del IPC. Por metro cuadrado, el suelo residencial alcanza los 2.727 euros, 158 más que hace un año.

Sevilla lidera las subidas de precios en las ciudades donde Tecnocasa tiene oficinas, con un aumento del 9,7%, seguida de Guadalajara (8,73%) y Valencia (8,56%). Getafe es el único municipio del registro donde el precio de los pisos disminuye (-2,92%).

Barcelona se mantiene como la ciudad con el precio por metro cuadrado más elevado, de 3.334 euros, pese a registrar incrementos por debajo de la media, del 4,8%. En Madrid, el aumento de pre-

cios en el primer semestre fue del 6,58%. El importe medio de las hipotecas también creció un 7,5% en el primer semestre del año, situándose en 129.333 euros.

Pese a los elevados precios, el equipo de análisis de la cátedra descarta una posible burbuja inmobiliaria. El precio actual de la vivienda usada está en niveles del segundo semestre de 2004, pero se mantiene lejos del máximo de la serie histórica del informe, cuando en 2006 alcanzó los

**El mercado de nuevos pisos de alquiler en Barcelona cae un 51% en dos años**

**El precio medio de la vivienda usada aumenta un 6,18%, por encima del crecimiento del IPC**

3.489 metros cuadrados. Con estos datos, "el precio nominal se ha reducido en un 21,8%", según Cubero.

Además, el principal factor que diferencia las actuales tensiones del mercado con la crisis del año 2008 es la actitud de los bancos. Según explicó Paolo Boarini, consejero delegado de Tecnocasa, las entidades bancarias están siendo mucho más "conservadoras" y minuciosas a la hora de aprobar una hipoteca.

## Lejos de la crisis

En 2007 se concedieron 1,24 millones de hipotecas, mientras que a lo largo de 2023 ni siquiera se alcanzaron las 400.000. El precio medio del crédito también ha disminuido, de los 192.000 euros hasta los 129.000, así como la ratio de endeudamiento y el plazo de duración del préstamo. Los bancos, además, evitan conceder hipotecas que supongan más del 80% del valor total de la vivienda. Actualmente, esta ratio se sitúa en el 69%, frente al 81% registrado hace 17 años.

"Una menor subida de precios, menos producción de vivienda y menos endeudamiento por parte de las familias son razones por las que podemos afirmar que nos encontramos en un ciclo saludable", concluyó el primer ejecutivo de la compañía inmobiliaria.