

El precio del alquiler tiende a estabilizarse tras una caída del 33%

Las circunstancias económicas han hecho del arrendamiento una opción atractiva para muchas familias, aunque los expertos apuntan que será transitorio antes de poder empezar a comprar de nuevo

Núria Riu Tarragona

El precio del alquiler en la demarcación de Tarragona registró una caída de un 0,3% durante el primer trimestre de 2014, según el portal Fotocasa.es. Un ligero descenso que pone de manifiesto que, después de años de importantes caídas, estos habrían tocado suelo y tenderían a asentarse. De hecho, en algunas demarcaciones o en ciudades costeras ya se está empezando a registrar un tímido incremento. Aunque este sólo queda registrado en las estadísticas y apenas es perceptible para la población.

Después de que la compraventa también registró cifras positivas –el pasado mes de mayo creció un 37% respecto al mismo periodo del año pasado–, el sector empieza a ver cierta recuperación.

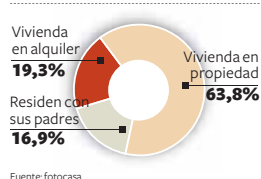
Para Beatriz Toribio, la responsable de estudios de Fotocasa.es, estamos delante de una «estabilización» de los precios, que se mueven alrededor de los 6,70 euros/m². Una situación que llega tras un descenso de un 33% respecto a 2008, cuando el alquiler en Tarragona alcanzó la cota máxima de 8,98 euros/m². «Estamos viendo como la curva empieza a ser menor y que cuando hablamos de una variación apenas son décimas», dice.

Para el presidente del Colegio Oficial de Agents de la Propietat Immobiliària (API) de la provincia de Tarragona, Gil Cristià, la explicación es muy lógica. «Si los salarios han bajado, los precios de venta también lo han hecho de acuerdo con los sueldos y, por tanto, el alquiler también tiene que bajar». Considera que «hemos tocado fondo» ya que la perspectiva de importantes inversiones en el territorio juega a favor del mercado inmobiliario.

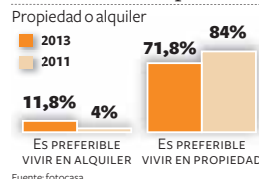
Se ha tocado fondo

Los profesionales del sector contemplan un vaso que, por primera vez después de más de setenta meses de recesión, no está vacío del todo. «Sobretudo las zonas céntricas y municipios muy atractivos como Salou ya están experimentando un ligero repunte. Aunque, con los actuales niveles de desempleo, es pronto decir que ya ha acabado», explica Beatriz Toribio.

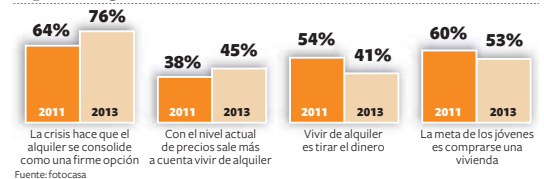
Cómo viven los españoles



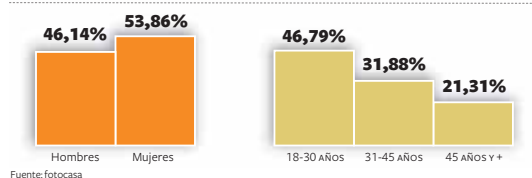
Preferencias españolas



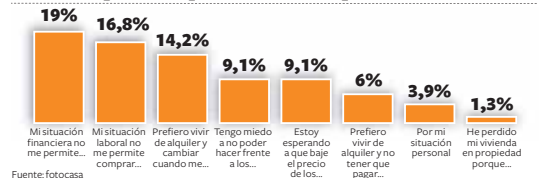
Opinión general sobre la vivienda Comparativa 2011-2013



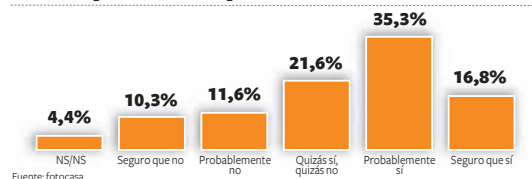
Perfil del inquilino



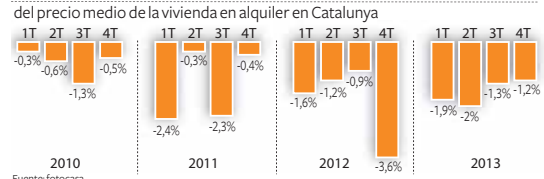
Motivos por los que vives de alquiler



¿Tienes previsto comprar una vivienda en el futuro?



Variación por trimestres naturales del precio medio de la vivienda en alquiler en Catalunya



Preferencia vivienda

en propiedad vs alquiler



PRECIO MEDIO

Marzo 2014 (€/m ² al mes)	
Calafell	6,77
Cambrils	6,85
Reus	6,03
Salou	6,87
Tarragona	6,74
Vendrell (el)	5,66

ler se ha convertido en una alternativa real para muchas familias. «Principalmente estamos hablando de personas que no tendrán una hipoteca porque no tienen una estabilidad», describe Gil Cristià.

Pero el mercado del alquiler también podría verse sacudido por la llegada de grandes fondos de extranjeros que invierten en el ladrillo español. «Son grandes operaciones que están relacionadas con la compraventa, pero viendo que el mercado del alquiler tiene mucho recorrido en España también se dan casos de promociones que son compradas expresamente para dicho efecto», dice Toribio.

Cambio de mentalidad

Pero, si estas personas pudieran comprar ¿se decantarían por esta opción? La responsable de es-

tudios de Fotocasa.es considera que el cambio de mentalidad «es real». Aunque Beatriz Toribio reconoce que se trata de una alternativa que sólo se concibe para «determinadas circunstancias de vida». Y esto significa personas sin una estabilidad personal o laboral.

El comportamiento hacia el modelo de vivienda es un aspecto que ha estudiado detenidamente Fotocasa. En su estudio 'Los españoles y su relación con la vivienda', realizado a partir de 1.200 encuestas, pone de manifiesto este cambio de mentalidad sobre el que habla Toribio.

El estudio apunta que un 71,8% de la población prefiere vivir en un piso o casa de su propiedad frente al 11,8% que defiende que es mejor hacerlo en régimen de alquiler. Así que está claro que este sigue siendo un país de propietarios. No obstante, si lo comparamos con los resultados obtenidos en 2011, vemos que sólo un 4% prefería arrendar una casa, frente al 84% que optaba por la propiedad.

Tirar el dinero

Otro aspecto relevante que pone de manifiesto es que la tradi-

cional idea de que «vivir de alquiler es tirar el dinero» pierde adeptos –un 13% menos con respecto al anterior informe– y que cada vez son menos las personas que creen que la meta de los jóvenes sea comprarse una casa. De hecho, menos de la mitad de la población adulta (45%) defiende que se pierde dinero al optar por arrendar una casa, porcentaje que se reduce al 28,4% entre los menores de 30 años, lo que confirma que la percepción de los jóvenes sobre el alquiler cada vez es más positiva.

Pese esta predisposición hacia el alquiler, el sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en nuestra sociedad, incluso entre los jóvenes. Para un 73% de la población a largo plazo comprar una vivienda es mucho más rentable que alquilar un piso de por vida, visión que comparten un 67,2% de los jóvenes de entre 18 y 30 años de edad.

Además, si bien el alquiler goza de un importante reconocimiento entre la población más joven (solo tres de cada diez creen que es tirar el dinero), el 56,8% preferiría vivir en un piso o casa de su propiedad si pudiera hacerlo.

'Si los salarios han bajado, los precios de venta también lo han hecho y el alquiler'

Gil Cristià
Pres. de los API en Tarragona

'La curva empieza a ser menor ya que hablamos de variaciones de décimas'

Beatriz Toribio
Del portal Fotocasa.es

'La crisis no es más grave porque los hijos pueden volver a casa de los padres, en propiedad'

Sergio Nasarre
Catedrático de la URV

Cuota muy pequeña

El alquiler representa aproximadamente el 12% de la cuota de mercado. Una tasa muy inferior a la de países como Alemania (50%), Suiza y Austria (40%), que se encuentran en la cabeza. Si bien en los últimos años esta tasa ha incrementado –algunas estadísticas incluso la sitúan al 19% del total– muchas voces apuntan que este interés no es real sino que responde al contexto económico actual. Así lo cree Sergio Nasarre, catedrático de Dret Civil y director de la Càtedra d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili (URV). «El alquiler no es una situación vital ya que, en un país como el nuestro, se recomienda que cuando una persona está en una situación de vulnerabilidad, ya sea por una enfermedad o porque está a punto de jubilarse, es mejor tener una propiedad».

Para Sergio Nasarre este «dominio del refugio» ha sido clave para que, en una situación de crisis profunda, como la actual, los estragos no hayan sido aún peores. «La situación no es más profunda de lo que es porque los hijos pueden volver a casa de sus padres, que ya tienen pagada», argumenta.

Vulnerabilidad

Si puede definirse un perfil de inquilino éste sería el de mujer joven de entre 18 y 30 años. Esta opción de vida siempre va asociada a la vulnerabilidad,

de hecho, un 60% de los desahucios que se registraron durante el año pasado estaban relacionados con el alquiler. «Todos los estudios apuntan que vivir en alquiler es hacerlo en peores condiciones, ya sea porque la vivienda tiene menos metros cuadrados o menos servicios, pero lo que está claro es que en los últimos treinta años ni en un sólo país europeo, excepto Reino Unido, ha incrementado la tasa de inquilinos», argumenta Nasarre.

Normativa más estricta

Pero, ¿por qué no ha cuajado esta opción? No se trataría tanto de una cuestión de mentalidad sino que detrás está la rentabilidad. No es una cuestión de bajar los precios o no. Es la oferta y la demanda. Para un propietario la rentabilidad de un piso en alquiler es del 3,5%, mientras que el inquilino se ha encontrado con un cambio de ley, desde 2013, que tampoco no incentiva el interés. Entre las cuestiones que ha introducido la nueva normativa está el reconocimiento del desahucio exprés, que puede activarse con tan solo un mes de impago.

«No conozco ningún país que reduciendo los derechos de los inquilinos consiga aumentar la tasa de alquileres», apunta Nasarre. Aunque en países como Alemania, que sería el paradigma europeo, la ley incluso puede ser más severa. «Allí el arrendatario que cumple está más protegido, pero el que no, está más penalizado», describe este profesor de la URV. De darse la situación, el propietario puede quedarse con todos los bienes inmuebles que hay en el interior de la vivienda como compensación por un impago. Una situación que genera una conflictividad importante ya que el 25% de los casos civiles que llegan a los tribunales están relacionados con la vivienda.

Vivienda social

Mientras la diferencia entre la mensualidad de una renta y la de una hipoteca sea irrisoria, el alquiler está condenado a ser una alternativa transitoria.

Cuestión aparte merece el alquiler social. En este sentido, la Generalitat está negociando con las entidades financieras para que estas pongan a disposición de los más necesitados el 'stock' que acumulan. Un proyecto que «nos abre un nuevo melón», argumenta Nasarre. Precisamente un equipo de la URV está afrontando, junto con la administración pública, el reto de definir cómo debe gestionarse esta vivienda social de alquiler. «El problema es que la administración no puede tener una pool acorde con la demanda porque no sabe cómo gestionarlo», argumenta este catedrático.

ENTREVISTA GONZALO BERNARDOS Profesor de Economía en UB

«La España postburbuja tendrá muchos mausoleos»

Núria Riu Tarragona

¿La apuesta por el alquiler es fruto de la situación económica o de un cambio de mentalidad?

Podemos decir que es un tema coyuntural. Comprar sigue siendo más económico que alquilar. Una vivienda de 250.000 euros puede suponer unos 250 euros en intereses, mientras que el alquiler de este mismo piso te costará mínimo 900 euros. La diferencia es abismal.

Falta tener algunos ahorros.

Está claro que sí y también hace falta que los bancos vuelvan a dar crédito, pero cada vez más lo está dando de nuevo. Y paralelamente el mercado del alquiler sigue bajando porque la gente no puede independizarse o porque tenemos a más de 535.000 inmigrantes menos.

¿Y estos precios seguirán bajando?

En 2014 y 2015 sí, más allá no podemos decirlo. Los precios bajarán en las zonas periféricas de grandes ciudades, en el centro ya es más difícil.

¿Significa que cuando se pueda volveremos a comprar?

Es un tema social. En España la propiedad es seguridad y patrimonio. Cuando la economía se recupere la demanda volverá a estar en el mercado de la compra. El escenario preburbuja volverá a repetirse. Ya en la España franquista se creyó que era mejor un país de propietarios que de inquilinos, y se desarrolló una política que favorece la compra. Esto lo hemos ido heredando durante años. A la mínima que la gente tenga posibilidades volverá a comprar.

¿Es el momento de comprar?

Es un magnífico momento. En el centro de las ciudades hay auténticos chollos.

Y empezamos una nueva burbuja...

Sí en los próximos diez años sube un promedio de un 8%, esto no es burbuja. Los precios de ahora están por debajo del que les correspondería en una situación normal.

Es el capitalismo.

Bueno, los bancos han aprendido la lección y durante muchos años serán más restrictivos concediendo crédito. Con sueldos de 1.200 euros, e incluso de 2.000 euros, no será suficiente para que puedas firmar una hipoteca.



El economista Gonzalo Bernardos es experto en el mercado inmobiliario. FOTO: DT

Muy personal

Gonzalo Bernardos es profesor Titular de Economía en el departamento de Economía Teórica, Universitat de Barcelona. Es creador del Graduado de Estudios Inmobiliarios y de la Construcción de la UB, director del Informe Inmobiliario Grup Qualitat - Universidad de Barcelona, ha publicado más de 200 artículos de divulgación en los principales diarios y revistas del país.

¿Qué hemos aprendido?

Alquilar es interesante cuando el precio de la vivienda es bajo y los tipos de interés elevados. La gente ha sido consecuente, lo que pasa es que compraron a precios estratosféricos. La burbuja inmobiliaria de 2001 a 2007 fue porque los tipos de interés eran bajísimos, mientras que con los tipos actuales no puede generarse una burbuja.

Pero, ¿volverá a producirse?

En España tardará aún muchos años. Es difícil una nueva burbuja.

«Con sueldos de 1.200 euros, e incluso de 2.000, no será suficiente para que puedas firmar una hipoteca»

buja. El país está perdiendo población. En 2019 tendremos un millón y medio menos de habitantes. Y nos quedamos con un escenario en el que los generadores de la crisis han salido beneficiados, mientras que nos quedamos con una sociedad desequilibrada con mucha gente que no tendrá capacidad económica. Es muy preocupante el paisaje post-burbuja.

¿Qué futuro prevé?

Una recuperación gradual. Primero será la demanda en las grandes ciudades y después en las medias y las turísticas. Aunque quedarán bastantes mausoleos de la burbuja inmobiliaria. Será un país monumental.

¿Y qué pasará con estas viviendas?

En la mayoría de los casos los propietarios son los bancos rescatados, que por increíble que parezca están desahuciendo a familias cuando ellos han sido ayudados. Una parte de estos pisos irán destinados a vivienda social, pero le tocará al correspondiente ayuntamiento demolerlos.

Me está diciendo que ¿se pondrá fin a la burbuja inmobiliaria explotándola?

Sí. Cuando se compra para especular acaba pasando. Será como un castillo de carta en la que caerá una y pof... se acabó. Tenemos islas de viviendas enteras que serán destruidas en dos o tres años.