

¿QUÉ PASARÁ CON EL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS?

Grandes rebajas en el alquiler de los pisos



Gonzalo Bernardos

Tradicionalmente, las rebajas se realizaban en enero y julio. No obstante, en el mercado de alquiler, este año los grandes descuentos llegaron en abril. Una gentileza de la crisis generada por el Covid-19. No van a ser flor de un día, sino que continuarán durante bastante tiempo, pues la recuperación de los precios en el mercado de la vivienda prácticamente siempre va por detrás de la del PIB.

En 2020, la caída del importe del arrendamiento tendrá una doble vertiente: la sufrida por el piso vacío y la pactada en el arrendado. En el conjunto del país, la primera será espectacular y se situará alrededor del 12%. Una bajada muy superior a cualquier anual padecida durante la pasada crisis. La segunda, difícilmente superará el 10%, siendo la más habitual del 5%.

Los pisos vacíos casi ningún arrendador podrá alquilarlos al precio inicialmente previsto. Un gran número de ellos realizarán dos bajadas en dos distintos periodos. La inicial y visible en el anuncio del portal

inmobiliario. La final e invisible después de la negociación definitiva con el inquilino.

En el actual ejercicio, el número de hogares en régimen de alquiler disminuirá. En cambio, aumentarán las viviendas ofrecidas. La crisis económica hará que casi nadie se independice de su familia original, provocará que compartan piso personas que ahora viven solas o con su pareja y supondrá el regreso de bastantes jóvenes a la casa de sus progenitores.

El incremento de los inmuebles en régimen de arrendamiento llegará por tres diferentes vías: la desestimación de su venta y una distinta utilización de las viviendas turísticas y de alquiler de temporada.

La primera estará integrada por los propietarios que no tienen prisa por venderlo y deciden esperar a una coyuntura mejor para hacerlo. La segunda y tercera vendrá determinada por la escasez de clientes, debido a la restricción de movimientos de los turistas internacionales y al menor volumen de desplazamientos de ejecutivos y trabajadores cualificados.

En el presente año, el importe del alquiler en Barcelona y Madrid bajará aproximadamente un 15%. Lo hará más que en los municipios de su periferia, las ciudades medianas y el promedio nacional. Existirán dos

principales motivos: unos precios más elevados y un mayor incremento de la oferta.

Los distritos con peor comportamiento serán los del centro de la ciudad y los considerados de alto nivel. En Ciutat Vella i l'Eixample en Barcelona y Centro en Madrid, el exceso de oferta será histórico y vendrá principalmente generado por la incorporación de las viviendas turísticas y de alquiler de temporada al arrendamiento tradicional. En ellos, la caída del importe del alquiler superará por poco el 20%.

Pequeños empresarios

En los departamentos de Sarriá - Sant Gervasi y Les Corts Pedralbes en la capital catalana o Retiro, Salamanca y Chamberí en Madrid, la disminución del precio se situará entre el 15% y el 20%. No obstante, en las viviendas donde aquél sobrepasaba los 2.500 euros, pero especialmente los

3.000 euros, no será nada extraño observar caídas superiores al 25%.

El principal motivo será la elevada disminución de ingresos de numerosos pequeños empresarios, profesionales liberales y trabajadores cualificados que residían de alquiler en las anteriores zonas. Una bajada que no tiene visos de revertir en el corto plazo y les obliga a trasladarse a un barrio menos glamuroso.

Eran parejas o familias que priorizaban la localización a la tenencia. En otras palabras, preferían vivir de alquiler en los mejores departamentos de la ciudad a poseer una vivienda en uno más modesto de la misma o en cualquiera de su periferia.

En ambas capitales, la caída del importe del alquiler en casi todos los demás distritos estará entre un 10% y 15%. Como norma general, la bajada será menor cuanto más reducido sea el precio medio que tenía antes, pues habrá un elevado

flujo de traslados desde los barrios caros hacia los relativamente baratos.

En definitiva, la burbuja de alquiler no ha explotado, porque nunca ha existido. Técnicamente, solo puede generarse en los mercados donde se compran y venden activos y en los que una mayor disponibilidad de crédito por parte de los inversores influye en gran medida en la variación de su precio. No obstante, al menos durante un par de años, el importe del arrendamiento en las grandes ciudades dejará de ser un problema. Los propietarios deberán decidir entre ajustar notablemente su precio o tener el piso vacío durante un largo periodo. Si optan por la segunda alternativa, la rentabilidad obtenida será negativa y correrán un gran peligro: la *okupación* de su vivienda.

Profesor de Economía de la Universidad de Barcelona y director del máster inmobiliario de la UB

La oportunidad para la inversión



Julio Gil

En los últimos años el sector del alquiler residencial ha estado marcado por un importante crecimiento que tiene como origen múltiples causas, entre las que destacaría: la mejora del mercado laboral, pero con una elevada tasa de precariedad en el empleo de los jóvenes que les ha dificultado el acceso a la propiedad; la supresión de incentivos fiscales a la compra y ciertos cambios sociológicos de la población *millennials* que ha priorizado la movilidad retrasando la edad de adquisición de vivienda.

La interacción de estos y otros factores ha traído como resultado que las rentas hayan subido un 50% y aunque el incremento ha sido generalizado, ha existido cierta heterogeneidad, destacando Madrid, Barcelona y los territorios insulares como polos de mayor crecimiento. Otro efecto ha sido el aumento porcentual del alquiler como forma de tenencia frente a la propiedad, siendo especialmente llamativo el alza en las

frangas de edad de 19 a 29 años, en las que el número de hogares en arrendamiento pasó de 32% al 50%, y de 30 a 45 años en la que se avanzó del 16% al 27%.

También destacaría, como elemento relevante de esta última etapa, la aparición de nuevos operadores (socimis, fondos...) sobre todo en las grandes ciudades donde cada día tienen mayor presencia aunque siguen siendo claramente minoritarios frente a los pequeños inversores.

El presente y futuro inmediato del alquiler residencial estará afectado, como casi todos de sectores productivos, por el Covid 19, pero dicha afectación producirá resultados de signo contrario en la demanda. Por un lado provocará una menor formación de hogares por el deterioro del entorno macro, sobre todo por la disminución de jóvenes que se podrán emancipar y por el descenso del flujo de migrantes; pero, por otro lado, se reducirá el trasvase de hogares a la vivienda en propiedad, debido a una mayor dificultad de acceso a la financiación hipotecaria. Desde el prisma de la oferta se espera un ligero aumento de las viviendas en alquiler por el trasvase de inmuebles turísticos al canal del arrendamiento permanente.



La reducción de los ingresos de las familias bajará los precios de los alquileres.

Sin olvidar las variables anteriores, el factor que, sin duda, tendrá un mayor impacto, en el corto y medio plazo, será el de la reducción de la renta bruta disponible de los hogares que traerá como consecuencia directa la disminución de los precios del alquiler.

Fomentar la actividad

Sabiendo que éste es el escenario al que hemos de enfrentarnos, debemos aprovechar para corregir los desequilibrios del sector y fomentar la actividad. La precarización del empleo impidió a muchos hogares el acceso a la propiedad, lo que provocó un aumento de la demanda y, a su vez, un incremento sustancial de los alquileres que, entre otras cosas, imposibilita el ahorro necesario para poder acceder a la compra y así aliviar la presión sobre el mercado. Además, unos alquileres más altos de lo recomendable son un obstáculo para la formación de nuevos hoga-

res. El resultado del incremento del último lustro se ve reflejado en unos niveles de esfuerzo de acceso al arrendamiento similares a los de la compra, lo que ha llevado a España a estar entre los países de la OCDE en el que los hogares tienen que dedicar una mayor parte de su renta a pagar el alquiler. Como consecuencia de esto, el Gobierno ha estado tentado a intervenir el mercado, fijando los precios máximos, lo que hubiese podido provocar efectos adversos y no deseables en el medio plazo y largo plazo.

Con la irrupción del Covid y la previsible bajada del precio de los arrendamientos, el Gobierno no tendrá que abordar este problema coyuntural, pero debieran afrontar el problema estructural, esto es, la escasa oferta de viviendas en alquiler. Y como comentaba semanas atrás, aquí en EXPANSIÓN, es el momento de poner en carga los suelos públicos para que a través de la colabora-

ción público-privada se pueda construir un parque de viviendas de alquiler asequible. También sería importante, una vez que se alivien las arcas públicas, poner en marcha un plan de vivienda protegida en arrendamiento, sobre todo en las áreas donde los precios puedan volver a tensionarse en el futuro.

Ahora es el momento propicio, la fiscalidad de la vivienda en alquiler es la idónea y hay operadores, con financiación suficiente, interesados en invertir a cambio de rentabilidades razonables, en el entorno del 4-4,5%. El paradigma dice que de las crisis nacen oportunidades y en el caso del arrendamiento residencial ya están aquí, aprovecharlas, contribuirá a mitigar el impacto sobre el sector inmobiliario y sobre el mercado de trabajo sin necesidad de recurrir a más gasto público.

Director de la consultora Horizonte y presidente de la Fundación Estudios Inmobiliarios