

Mercado

2018, el año en que el mercado del alquiler en España retó a inquilinos y políticos

En los últimos doce meses, el precio de la vivienda no ha tocado techo, mientras que el Gobierno ha anunciado sus primeras medidas para regular el mercado.

Berta Seijo
19 dic 2018 - 04:57



El mercado del alquiler residencial gana peso en España. Las dificultades para acceder a la financiación y los cambios sociodemográficos han impulsado que la demanda de este tipo de activos, sobre todo en las grandes ciudades, vaya al alza en 2018. En los últimos doce meses, las rentas han seguido aumentando, motivadas por la falta de stock y la entrada de inquilinos procedentes de otros países y con mayor poder adquisitivo. Por su parte, el Gobierno ha impulsado un paquete de medidas para regular, en protección del inquilino, el mercado del alquiler.

Actualmente, el 20% de los hogares españoles viven en régimen de alquiler. Esta tendencia aumenta entre los habitantes de entre dieciséis y 29 años, el 50% de los

cuales opta por el arrendamiento, cifra que se ha duplicado desde 2007, según indica un informe de JLL.

Madrid continúa siendo la región más cara para alquilar una vivienda, con una media de 12,92 euros por metro cuadrado

Los datos de España contrastan con los anotados en países como Alemania y Suiza, donde el alquiler se antepone a la compra como modelo de vivienda principal con más del 50%, según los últimos datos de Eurostat. Como consecuencia, **el mercado del arrendamiento parece tener aún mucho recorrido en España, igual que ocurre con las rentas, que tampoco han tocado techo en 2018.**

Tras un inicio de año en el que el Índice de Precios al Consumo (IPC) referido a la vivienda en alquiler subió un 1%, en marzo este indicador empezó a remontar, concretamente un 1,1% respecto al mismo mes de 2017. En los tres meses siguientes, el repunte fue del 1,2%, y en julio y agosto, del 1,3%. **En agosto, septiembre y octubre (último mes con datos disponibles), el IPC del alquiler registró una subida del 1,4%.**

El metro cuadrado, por las nubes

A lo largo de 2018, el precio medio del alquiler en España se situó de media en 8,22 euros por metro cuadrado, según Fotocasa. Asimismo, **en las principales capitales del país ya se han superado los máximos registrados en 2007 y 2008**, tras sumar cuatro años consecutivos de subidas en las rentas.

Por comunidades autónomas, **Madrid continúa siendo la región más cara para alquilar una vivienda, con un precio medio de 12,92 euros por metro cuadrado.** Le sigue Cataluña, con 12,09 euros por metro cuadrado; País Vasco, con 9,76 euros por metro cuadrado, y Baleares, con 9,66 euros por metro cuadrado. En el lado opuesto, Extremadura y Castilla-La Mancha son las dos regiones que cuentan con los precios de la vivienda en alquiler más al alcance de la demanda, con un coste medio de cinco euros por metro cuadrado.

No corren buenos tiempos para los inquilinos, que se enfrentan a alquileres cada vez más caros, pero sí para los inversores. Según el Banco de España, **la rentabilidad bruta acumulada por los alquileres de vivienda en los últimos doce meses llegó al 4%, triplicando lo que puede aportar una inversión en renta fija.**

De hecho, las socimis son uno de los nuevos actores que han entrado con fuerza en

este sector con el objetivo de profesionalizarlo. **Por ahora, sin embargo, apenas un 3% del mercado de la vivienda en alquiler lo controlan profesionales, ya sean fondos de inversión, socimis (como Testa, Tépore o Fidere) y promotores.**

El Gobierno remueve el mercado del alquiler en 2018

El Ejecutivo de Pedro Sánchez ha iniciado este año un plan de choque para promover el acceso a la vivienda, con el foco puesto en la protección del inquilino. En julio, el ministro de Fomento, José Luis Ábalos, anunció la puesta en marcha de un paquete de medidas urgentes en materia de vivienda, entre las que se cuentan ampliar de tres a cinco años la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento.

Además, **el Gobierno tiene también prevista la limitación a dos mensualidades de la fianza que se podrá exigir a los arrendatarios**, así como que el arrendador, en el caso de ser una persona jurídica, deba asumir los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato.

Por otro lado, a finales de noviembre, el Ministerio de Fomento anunció la construcción de 525 de las primeras 5.300 viviendas sociales en alquiler que el Ejecutivo quiere levantar en varias ciudades españolas durante los próximos cuatro años.

Nuevos inquilinos y demandas

Actualmente, el público objetivo del mercado del alquiler es más amplio que el de hace unos años y acoge un nuevo perfil, mayoritariamente extranjero, que llega a España para trabajar o estudiar. Estos inquilinos cuentan con necesidades y exigencias diferentes, como contratos más cortos. Esto provoca que la rotación sea mucho más elevada y que los meses de desocupación se compensen con un incremento de las rentas.

Madrid, Barcelona, Valencia o Granada registran importantes ganancias en el alquiler de pisos o habitaciones para este tipo de cliente internacional, que cuenta con más poder adquisitivo que el inquilino local para sufragar el coste de la vivienda.

Mariano Kostelec, cofundador y consejero delegado de Uniplaces en España, acota este perfil y afirma que “en los últimos años, **los estudiantes se han convertido en los grandes dinamizadores del mercado del alquiler** porque se trata de inquilinos recurrentes en los meses en los que se inicia y finaliza el periodo académico”.