

La hora del alquiler

VIVIENDA/ El arrendamiento gana peso con respecto a la compra y comienza a convertirse en su alternativa, por la depresión de las ventas y de la concesión de hipotecas. La oferta y la demanda engordan, y los precios ya acumulan una caída del 30%.

Juanma Lamet. Madrid

Con el nuevo curso llega una buena noticia inmobiliaria: el mercado del alquiler comienza a despegar. Un auge que es consecuencia directa de la caída de las ventas y del desplome de la concesión de hipotecas. Este juego de contrapesos ha convertido al arrendamiento en la alternativa, sí, pero no sólo ha sido eso. También han contribuido las reformas legales del Gobierno, enfocadas claramente al alquiler, algo que siempre ha reclamado la izquierda y que el PSOE nunca hizo –al menos, no con la determinación necesaria–.

Por un lado, los nuevos incentivos para los propietarios de inmuebles y la crisis inmobiliaria –que dificulta la venta de los inmuebles de los inversionistas– han disparado la oferta de alquileres. Por otro, la escasez palmaria de financiación bancaria y la expectativa de paro han hundido la tasa de familias que se decanta por la compra, elevando, en consecuencia, la demanda de arriendos.

Además, “la eliminación de los beneficios fiscales de que gozaba la compra ha igualado en parte ambas alternativas”, como apunta el consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé.

Asimismo, los precios han caído con fuerza, pese al aumento de la demanda. Y esto ha retroalimentado el incremento de arrendatarios, pese a que éstos siguen atenazados por la expectativa de desempleo. Esa depreciación ya roza el 30%, como revela el último informe del IESE y Fotocasa: “El precio del alquiler continúa con la tendencia a la baja que inició en mayo de 2007 cuando se registró el precio máximo (10,12 euros por metro cuadrado al mes). Desde entonces el precio de la vivienda en alquiler lleva acumulada una caída del 29,8%, hasta situarse en julio en 7,10 euros por metro cuadrado al mes”. A nivel interanual, el precio medio del alquiler descendió un 6%.

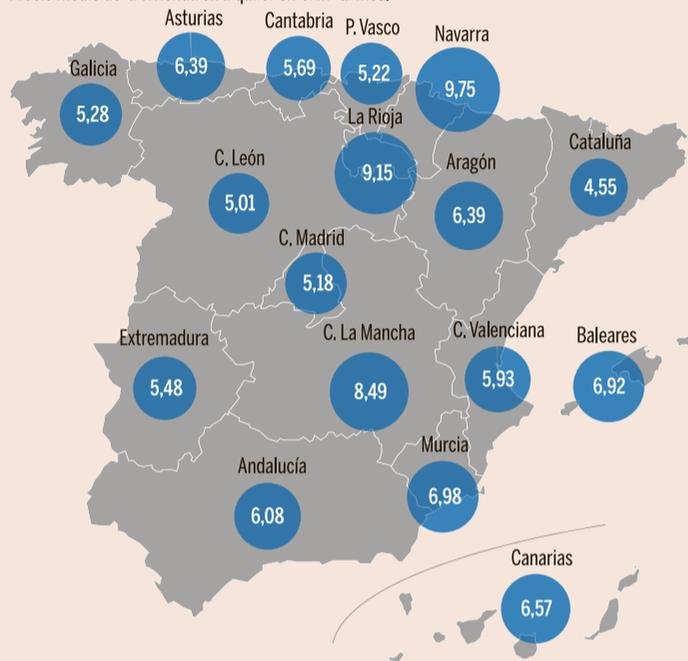
Ya con la nueva Ley del Alquiler engrasada –entró en vigor en junio–, esa confluencia entre el auge de la oferta y el boom de la demanda tiene como punto de inflexión el nuevo curso político. Es la hora del alquiler.

Lo resume a la perfección Julio Gil, director de la consultora inmobiliaria Horizo-

EL PUNTO DE INFLEXIÓN DEL MERCADO DEL ARRENDAMIENTO

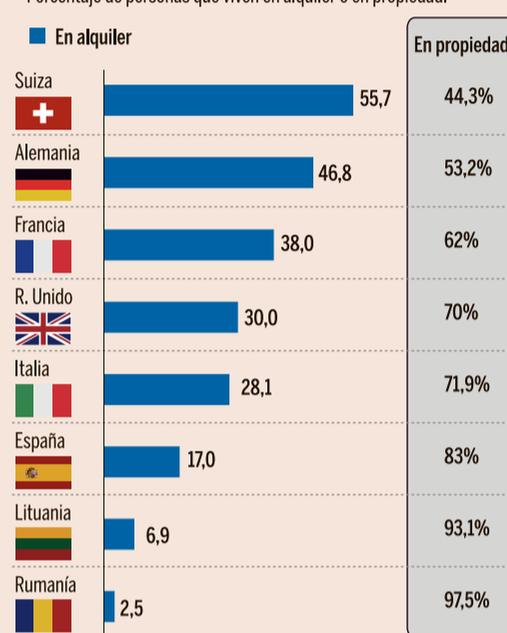
> El mapa de los precios

Precio medio de la vivienda en alquiler en €/m² al mes.



> En la cola de la UE

Porcentaje de personas que viven en alquiler o en propiedad.



> Los 10 municipios más caros...

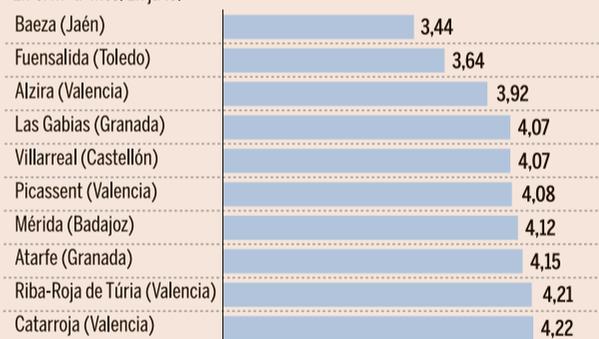
En €/m² al mes. En julio.



Fuente: IESE-Fotocasa y Eurostat

> ...Y los 10 más baratos

En €/m² al mes. En julio.



Expansión

Más ventajas para el arrendador e incentivos para los inversores

Desahucio exprés.

La nueva Ley de estímulo del Alquiler, que entró en vigor en junio, contempla el desahucio en diez días de aquellos inquilinos que no paguen el alquiler. Según los expertos, esto es algo imposible, pero si bien no en diez días, se producirá más rápido que hasta ahora. Ello está destinado a estimular la salida al mercado de los tres millones de pisos vacíos de España.

Registro de morosos.

El Ministerio de Fomento ha anunciado la creación de un registro de inquilinos morosos para así potenciar la seguridad jurídica de los arrendadores. Es decir, los caseros podrán saber si el candidato a alquilarles el piso ha impagado ya las rentas de otro. El PP cree que la creación de este registro actuará de manera “preventiva”, como “garantía”.

Refuerzo a las partes.

Los arrendamientos se registrarán por pactos entre las partes, dentro del marco de regulación de la Ley. En cuanto a la duración de los contratos, la renovación obligatoria será por tres años, en lugar de cinco. Además, no se formalizará la prórroga obligatoria si el arrendador reclama, con dos meses de antelación, para sí o su familia el uso de la vivienda.

Incentivos fiscales.

La nueva Ley del Alquiler elimina la tributación de las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis, que se dedican al alquiler), instaurando un “tipo del 0% para las rentas de desarrollo de su objeto social y finalidad específica”. Ello ha impulsado la constitución de estos vehículos, hasta ahora marginales en España.

ne: “El mercado del alquiler seguirá ganando peso con respecto a la compra, a corto plazo, ya que en nuestro país tiene un carácter claramente contracíclico, esto es, su peso relativo es mayor en los momentos de crisis inmobiliaria”. El alquiler, dice Gil, “es el mercado por el que optan

aquellos que no reúnen los requisitos exigidos para comprar”, aunque, por contra, “la falta de empleo, sobre todo de los jóvenes, limita esa potencial demanda”, pero también coadyuva a una mayor bajada de los precios que cobran los arrendadores, a los que en muchas ocasiones no les que-

da otro remedio que rebajar con fuerza sus pisos para encontrar arrendatarios rápidos y no perder rentabilidad.

José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), lo aclara: “El alquiler se dinamiza rápidamente, según el modelo euro-

peo, cuando el acceso a la propiedad, la caída de los precios, la escasez de producto y la falta de financiación se mantienen en el tiempo”. Y seguirá así incluso “a pesar de que la economía se recupere”.

Otro punto a favor del alquiler con respecto a la compra es “la aparición de vehícu-

Diez empujones al arrendamiento

- 1 La Ley del Alquiler, que agiliza los desahucios de inquilinos impagadores.
- 2 La creación de un registro de arrendatarios morosos.
- 3 El Gobierno sufragará la mitad de la renta a las familias con pocos ingresos.
- 4 La oferta ha crecido por la creciente dificultad para vender las viviendas.
- 5 El hundimiento de la financiación hipotecaria (-42% interanual).
- 6 La eliminación de los beneficios fiscales a la compra favorece el alquiler.
- 7 Los incentivos fiscales a las socimis, vehículos destinados al arrendamiento.
- 8 La escasa construcción de pisos potencia la rotación del parque actual.
- 9 La nueva Ley de Rehabilitación pone en valor miles de pisos vacíos.
- 10 Fomento elabora un mapa del alquiler para ver qué estímulos hacen falta.

los de inversión inmobiliaria que fomentan el alquiler de vivienda”.

Atractivo fiscal

Es decir, las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis), a las que se ha eximido de tributación en las rentas obtenidas por su finalidad específica, que no es otra que el arrendamiento de inmuebles. José Antonio Pérez afirma que “las socimis son ideales para el arrendamiento de productos terciarios”.

Como siempre ocurre en el sector inmobiliario –incluso en este contexto favorable para el arrendatario– “la clave, principal es la localización”, como apunta Pérez: “Los inversores públicos o institucionales, los compradores, los vendedores, los arrendadores y los inquilinos no toman sus decisiones en función de las medias estadísticas, sino según cada producto y según las necesidades de la demanda”.