



## El parón inmobiliario se extiende al alquiler con descensos hasta del 30%

El arrendamiento en las grandes ciudades cae más que la media española de los pisos en propiedad ● Madrid es un 8,4% más asequible, y Barcelona, un 11,7%

BERNAT GARCÍA  
Madrid

¿Piso de propiedad o de alquiler? Esta pregunta yace en la mesa de quien busca un nuevo techo bajo el que dormir. Hasta hace apenas dos años, la asunción de que comprar era, además de un gasto, una inversión para toda la vida hizo que el precio de venta se disparase. Pero entonces vino la crisis y el consecuente estallido de la burbuja inmobiliaria. El precio de la vivienda inició su descenso. Pero no es el único. El alquiler cuesta menos que hace un año en casi todas las capitales de provincia y en muchas de ellas la bajada es todavía mayor al que experimenta el precio de la propiedad.

El coste de la vivienda libre ha caído un 8,2% en el primer semestre del año respecto al de 2008, según la estadística del Ministerio de Vivienda. Para hacer la comparativa con el alquiler, el propio ministerio se refiere al portal de Internet Idealista como la mejor vara de medición. Y un reciente estudio de esta página web indica caídas mayores para los seis primeros meses de 2009 en tasa interanual. El precio del alquiler ha descendido un 8,4% en Madrid, un 11,7% en Barcelona, un 18,5% en Valencia y, el no va más, casi un 30% en Zaragoza.

El estudio de Idealista apunta que el alquiler "reacciona más y mejor que el mercado de compraventa al cambio de ciclo". El recelo de muchos propietarios a vender su casa, por motivos sentimentales incluso, ha frenado su abaratamiento.

"Esto no pasa con el alquiler. Los arrendadores tienen menos problemas para rebajarlo porque saben que mantienen la pro-

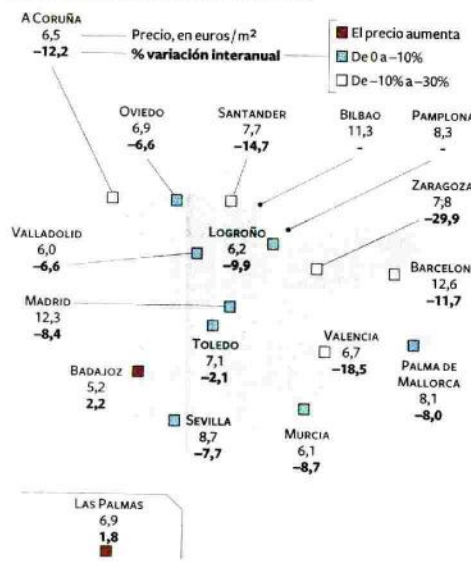
**El alquiler reacciona mejor que la venta al cambio de ciclo, según Idealista**

iedad", explica Julio Rodríguez, estadístico y ex presidente del Banco Hipotecario. Rodríguez apunta que el alquiler se abarata porque está más ligado a los ingresos que la vivienda. "La demanda no está fuerte, y los 1,5 millones de parados más provocan un ajuste de la oferta", explica.

Javier García Mateo, de la consultora inmobiliaria Aguirre Newman, cree también que el arrendador ha cambiado su chip. "Al propietario le interesa ahora tener ingresos actuales y quiere huir del coste de una vivienda vacía. Antes no importaba tanto; se estaba más a la expectativa, como una inversión", dice. Por otro lado, Mateo saca

### La vivienda en España

#### ALQUILER EN LAS PRINCIPALES CIUDADES



#### PRECIO POR COMUNIDADES

Variación interanual del precio de la vivienda libre, en %

Castilla-La Mancha	-12,6
Cantabria	-10,1
Madrid	-9,8
Aragón	-9,5
Asturias	-9,3
Balears	-9,0
C. Valenciana	-9,0
Murcia	-8,8
Canarias	-7,8
Andalucía	-7,6
Galicia	-7,5
Cataluña	-7,2
Castilla y León	-6,8
Navarra	-6,4
País Vasco	-6,3
La Rioja	-3,7
Extremadura	-1,1
Ceuta y Melilla	+0,4
<b>TOTAL</b>	<b>-8,2</b>

Fuentes: Idealista.com y Ministerio de Vivienda.

EL PAÍS

## A la espera de la nueva ley estatal

El alquiler representa actualmente el 11,7% del parque de vivienda en España. "Estamos muy lejos de lo deseable", explica Julio Rodríguez, experto en este mercado. Según él, la tasa debería doblarse y situarse en torno al 20%.

Una comparativa con otros países europeos deja en evidencia la enorme dependencia de la propiedad que sufre la economía española. Según la consultora Aguirre Newman, Alemania, adalid de la cultura del alquiler, tiene en torno al 60% de sus casas en esta modalidad; el alquiler en Reino Unido representa casi el 40% y Francia se sitúa en el 32%, según datos de finales del año pasado.

Es por ello que el Gobierno socialista intenta ahora impulsar el alquiler mediante las reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se tramitan en el Senado y que pretenden aprobarse en otoño. El plazo de la demanda por desahucio se reducirá de dos meses a uno.

Por otro lado, el Ejecutivo ha anunciado que reformará la fiscalidad de la compra de una vivienda y equiparar así ambas opciones, alquiler y propiedad. También se ha aprobado ya una mejora en la fiscalidad del alquiler con opción a compra, una modalidad que está experimentando una tendencia al alza, y se re-

baja el Impuesto del Valor Añadido (IVA) del 16% al 7%.

Con estas medidas se pretende extender el mercado del alquiler a todos los niveles. "El nivel del parque de viviendas en alquiler es medio-bajo, porque no hay incentivos a alquilar las casas de calidad", explica Javier García Mateo, de Aguirre Newman.

"La vivienda de propiedad ha sido un modelo políticamente impuesto", explica Rodríguez y apunta un par de datos. En el censo de 1950 había más alquiler que propiedad. "Pero [Francisco] Franco promocionó la compra como medida para la estabilización de la clase media. Ahora debe cambiar", cuenta.

pecho: "Nosotros ya previmos en 2008 una subida del precio del alquiler a cortísimo plazo por las expectativas de la caída de la propiedad". Este repunte daría paso a un descenso con el desplome del Euríbor, que cerró el mes pasado en el nivel mínimo de su historia, el 1,41%, y que empiezan a incentivar a la compra de un piso.

Las caídas en los precios del arrendamiento son fuertes, pero podrían ser mayores. Idealista reconoce que el precio del alquiler podría caer todavía más, sino fuera por la inflexibilidad de parte de los propietarios. Estos han decidido poner también en alquiler los pisos que hasta ahora intentaban vender, aun-

que "se niegan a bajar significativamente el precio", explica.

La consultora inmobiliaria Aguirre Newman cree que entre el 15% y el 20% de la vivienda nueva se oferta ahora en alquiler. Algunos promotores tratan de deshacerse del stock de viviendas sin vender, que algunas fuentes estiman en más de un millón de unidades, y optan por una alternativa a la que prestaron poca atención durante los años del boom.

Javier García Mateo, de Aguirre Newman, considera que el descenso del precio del alquiler todavía no ha tocado fondo. "Lo hará en los próximos ocho meses", explica. El experto cree que es en las mejores viviendas, en-

tre los 12 y los 18 euros por metro cuadrado, donde todavía queda más trecho por recorrer. "La oferta actual se centra en pisos de menor calidad, donde el propietario tiene menos apego a su propiedad", resume.

Las mayores caídas, de las grandes capitales contrastan con los aumentos en sitios costeros, donde el alquiler siempre ha tenido mayor presencia. Las Palmas de Gran Canaria sube un 1,8%. "Las zonas turísticas están más asentadas en la cultura del alquiler", cuenta Rodríguez. Sin embargo, otras ciudades clave del sector registran descensos. Es el caso de Palma de Mallorca, que cae un 8%, y Alicante, el 10%.