

### Informe del mercado del <mark>alquiler</mark> en 5 tendencias

Octubre 2022



### Los precios mantienen su avance en medio de una coyuntura cada vez más difícil

En un año 2022 marcado por la invasión de Ucrania que ha terminado por disparatar los precios de la energía y las materias primas, parece claro que se acerca un fin de ciclo para la economía tras experimentar un auténtico despertar una vez superada la fase aguda de la pandemia.

¿Cómo afectarán la inflación y la incertidumbre al mercado del alquiler? En este informe analizamos la situación actual y el previsible futuro de una opción habitacional en claro crecimiento durante los últimos años en España.



## EL MERCADO DEL ALQUILER EN 5 DATOS

### PRECIOS DEL ALQUILER AL ALZA, ¿HASTA CUÁNDO?

Mientras el alquiler no ha encontrado su techo se espera que en 2023 la subida del IPC ronde el 5%.



### 7

## REGULACIÓN PARA ZONAS TENSIONADAS, ¿FUNCIONA?

Con 19,07 €/m² al mes en agosto, la ciudad de Barcelona es la capital de provincia más cara.



### 3

### EL ALQUILER COMO ACTIVO Y OPCIÓN HABITACIONAL

La tasa de hogares en alquiler ha pasado del 13,9% en 2004 al **18%** en 2021.



### 4.

### EL ALQUILER TURÍSTICO, CASI RECUPERADO

El **67% de los propietarios** que en 2020 lo abandonaron han regresado este año.



### 5.

### **MÁS OCUPACIONES...**

En 2021 aumentaron un 16,78%. Cataluña es la región más afectada con un 40% de los casos denunciados.





# 1. PRECIOS DEL ALQUILER AL ALZA, ¿HASTA CUÁNDO?

Tras el parón que supuso la Covid y los confinamientos, el alquiler ha salido de su relativo letargo y como ha pasado con el resto de la actividad inmobiliaria, las incertidumbres económicas no han impedido que la demanda, y tras ella los precios, hayan recuperado rápidamente posiciones pre-Covid. En algunas regiones se puede hablar incluso de niveles precrisis... pero de la crisis que empezó en 2008; este es el caso de Baleares ya que según los registros del portal inmobiliario Fotocasa, esta comunidad autónoma ha sido la primera en repetir los precios máximos históricos tanto de venta como de alquiler de viviendas, tas superar incluso los niveles de la 'burbuja inmobiliaria'.

Respecto al alquiler en particular, las islas cerraron el mes de agosto con un precio mensual de 13,93 euros el metro cuadrado. Además, la subida interanual se situó en el 17,8%, la mayor desde 2017. El mismo panorama de precios récord se repite en otras cinco regiones: Canarias (10,87 €/ m2 al mes), Galicia (7,95 €/m2 al mes), Navarra (10,40 €/m2 al mes), Asturias (8,68 €/m2 al mes) y País Vasco (13,64 €/ m2 al mes).

Esta situación coincide bastante con la imagen que empieza a dibujar el nuevo Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA) que el Gobierno puso en marcha "en fase experimental" en febrero y que, de momento, solo ofrece datos entre 2015 y 2020, eso sí, de fuentes oficiales, principalmente Hacienda. Este ranking lo encabezan las Islas Baleares, aunque los precios se redujeron dos décimas en 2020; en segundo lugar, aparece Cataluña seguida de la Comunidad Valenciana y Madrid, casi a la par. Es interesante observar cómo en ese año 2020 marcado casi en su totalidad por la fase más dura de la pandemia, los precios de las viviendas alquiladas aún remontaron un 0,9%.

### **RECUPERACIÓN VS INFLACIÓN**

Lo cierto es que la coyuntura empezó a dar un vuelco con el alza de las materias primas y los combustibles como efecto secundario de la reactivación económica que siguió, a partir de finales de 2020, a las restricciones generalizadas de movilidad para hacer frente a la pandemia de coronavirus. Sin embargo, no ha sido hasta la invasión de Ucrania cuando la subida de los precios se ha desbocado hasta retrotraernos a niveles de 1984. Al menos de momento, el pico del IPC general tuvo lugar en julio cuando alcanzó el 10,8%.

Casi todos los economistas creen que los precios mantendrán la inercia hasta bien entrado 2023. La Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas), por ejemplo, cree que rondará el 5% a mitad del año próximo. ¿Cómo afectará esto a los precios del alquiler? Para los contratos en vigor, hay que

recordar que en abril -cuando el IPC ya superaba el 8% - el Gobierno decidió limitar temporalmente su revalorización al 2% como máximo. Esta medida seguirá en vigor hasta final de año, pero no se puede descartar una nueva prórroga si los precios no aflojan su escalada. Otra cosa son los nuevos contratos que, sin duda, reflejarán el clima de inflación dominante.

### SITUACIÓN ACTUAL

De momento, los registros del portal Idealista sobre la actividad del alquiler hasta el mes de agosto muestran una apreciación del 0,5% -hasta los 11,3 euros/m²- que supone al mismo tiempo una subida internanual del 6,4%, la mayor en lo que va de 2022. Con respecto al precio máximo alcanzado en septiembre del año 2020, el dato de agosto estaría todavía un 1,2% por debajo. En esta clasificación, Barcelona (15,6 euros/m2) se mantiene como la provincia más cara, por delante de Madrid con 14,9 euros/m2 y Guipúzcoa con 14,4 euros/m2. Por regiones, Cataluña y la Comunidad de Madrid (14,9 euros/m2) empatan en la primera posición, seguidas de Baleares (14 euros/m2) y Euskadi (12,5 euros/m2).

Y si hablamos del precio medio en términos interanuales, cinco comunidades autónomas marcan aumentos de doble dígito, por encima incluso del IPC de ese mismo mes: Baleares (17,4%), Comunidad Valenciana (15,6%), Cantabria (14,4%), Canarias (13,4%) y Cataluña (10,9%); y dos más se quedan cerca de ese umbral: Murcia (9,9%) y Comunidad de Madrid (8,5%).

Por su parte, el último balance de Fotocasa muestra un comportamiento algo más moderado, con una caída del 3,4% en agosto, pero un crecimiento interanual del 3,9%. "Se percibe que en las zonas de más demanda y por lo tanto más tensionadas, los incrementos superan los dos dígitos. Lo que es indicador de que el precio continúa al alza, empujado por una situación de desequilibrio entre oferta y demanda, en la que el stock de vivienda se ha reducido de manera muy perjudicial en los últimos meses", argumentaba María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

Todo apunta a que, a pesar de la amenaza que suponen los actuales niveles de inflación para los bolsillos de muchas familias, la demanda de viviendas en alquiler se mantendrá a corto y medio plazo, y por ende el nivel actual de precios, debido a la escasez de oferta inmobiliaria. Además, el encarecimiento de las hipotecas -que ya ha comenzado- podría reforzar su papel como opción habitacional 'conservadora' frente a la compra en momentos de incertidumbre económica.



# 2. REGULACIÓN PARA ZONAS TENSIONADAS, ¿FUNCIONA?

El concepto de 'zona tensionada' aplicado al mercado del alquiler empezó a hacerse familiar a partir de la aprobación por parte de la Generalitat de Cataluña de la primera ley que permitía congelar e incluso rebajar los alquileres en aquellos municipios donde los precios superasen un determinado umbral o mostrasen un alza especialmente abultada. Así vio la luz en septiembre de 2020 la primera ley de regulación de precios del alquiler de España. Sin embargo, una sentencia del 10 de marzo de este año ha dejado sin efecto esta normativa para los contratos suscritos a partir de esa fecha.

En todo caso, la norma aprobada por el gobierno catalán permitía superar las cantidades del Índice de referencia de precios del alquiler hasta en un 20% en determinados supuestos, por ejemplo, tras rehabilitar la vivienda. Al margen de esto, Cataluña fue la comunidad autónoma que más turistas recibió en 2021, según datos del INE, un factor que también puede desincentivar el uso de inmuebles para alquiler residencial al ser menos lucrativo. Así pues, el efecto real de la medida ha sido limitado e incluso en áreas consideradas 'tensionadas', como la ciudad de Barcelona, los precios no han dejado de subir en términos generales.

### **EL EJEMPLO DE BARCELONA**

Así lo revela, por ejemplo, el reciente balance del portal inmobiliario Fotocasa. De hecho, con 19,07 €/m2 al mes, Barcelona capital se situaba en agosto al frente de la clasificación de municipios y es una de las 19 capitales de provincia que alcanzó su techo histórico, y la segunda con el nivel más alto de las analizadas, solo por detrás de Calvià (Baleares) que registró un precio medio de 19,35 €/m2 al mes. Por su parte, Idealista atribuye a la Ciudad Condal el precio más alto de España entre las capitales de provincia durante el mes de agosto, con un precio de 17,6 euros/m2, mientras que el conjunto de la provincia repite posición con 15,6 euros/m2 de media.

#### LA FUTURA LEY DE VIVIENDA

El Gobierno central prepara desde el año pasado una normativa muy parecida a la catalana en cuanto a la regulación de precios cuyo anteproyecto fue aprobado el pasado 1 de febrero en Consejo de Ministros. La intención del ejecutivo es que la denominada 'Ley estatal por el derecho a la vivienda' quede aprobada antes de que acabe este año. Sin embargo, incluso si se cumple esa previsión, el texto contempla una demora de hasta 18 meses para su aplicación efectiva en lo que se refiere al mercado del alquiler. Todo depende del tiempo que lleve crear el futuro índice al que deberán atenerse los propietarios que, eso sí, deben ser 'grandes tenedores', es decir, titulares de 10 o más viviendas. Para que el sistema eche a andar, habrá que esperar, además, a que las comunidades autónomas declaren cuáles son las "zonas de mercado residencial tensionado" existentes en sus respectivos territorios.

A la espera de comprobar la eficacia real de este mecanismo, lo cierto es que, con la redacción actual, los pequeños propietarios quedarían al margen de esta regulación, por lo que podrían seguir fijando las rentas libremente, eso sí, la futura ley prevé fomentar su reducción o congelación a cambio de incentivos fiscales.

Con 19,07 €/m2 al mes, Barcelona capital se situaba en agosto al frente de la clasificación de municipios y es una de las 19 capitales de provincia que alcanzó su techo histórico



## 3. EL ALQUILER COMO ACTIVO Y OPCIÓN HABITACIONAL

En los últimos años, la vivienda destinada al alquiler ha recuperado paulatinamente posiciones entre las preferencias de quienes buscaban activos con unas rentabilidades 'garantizadas' que los mercados financieros han negado en la práctica durante los años de tipos de interés bajos o negativos. Y esa búsqueda se ha cruzado con la necesidad de cada vez más hogares españoles que recurrían al alquiler frente a la compra de vivienda por razones que van desde el endurecimiento del crédito bancario a la falta de estabilidad laboral. Como resultado, la proporción de hogares en régimen de alquiler ha pasado del 13,9% en 2004 al 18% en 2021, tal y como refleja la última Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística.

La estadística 'Vivienda en Europa 2021', elaborada por Eurostat, apunta a que ya en 2020 un cuarto de la población española (24,9%) vivía de alquiler tras años de avance de esta opción que ha acercado al país a la media europea -que promedia el 30%- en esta cuestión.

#### **AYUDAS AL ALQUILER**

Medidas como del nuevo 'Bono Alquiler Joven' aprobado a principios de este año y destinado a menores de 35 años -que son los que tienen más dificultades para independizarse- podrían animar a este colectivo con menos recursos ya que, al mismo tiempo, van a ver cómo el acceso al crédito bancario vuelve a endurecerse por la reciente subida del precio oficial del dinero. Del lado de quienes desean invertir en 'el ladrillo', poner en alquiler un inmueble será una forma de protegerse también frente a la actual inflación que resta valor al dinero.

La proporción de hogares en régimen de alquiler ha pasado del 13,9% en 2004 al 18% en 2021, según la última Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística



## 4. EL ALQUILER TURÍSTICO, CASI RECUPERADO

Si durante 2020 y 2021 los confinamientos y las limitaciones de movilidad a causa de la Covid provocaron un obligado trasvase del alquiler turístico al residencial, con la eliminación de todas las restricciones, el verano de 2022 deja una imagen mucho más parecida a la de los años inmediatamente anteriores a la irrupción de la pandemia. Así, en julio el número de turistas que llegó a España superó ligeramente los 9 millones, frente a los 9,8 de 2019 o los 10 de 2018, como muestran las estadísticas de Turespaña y el INE, años que junto con 2017, supusieron un salto adelante sin precedentes con más de 5 millones de visitas sobre el récord anterior. Si observamos de nuevo la foto hasta el mes de julio, la cifra total de visitantes extranjeros (39,2 millones) supera ya la de 2015 en ese mismo mes.

**EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO** 

Con estos indicadores de recuperación, no es de extrañar que desde el sector del alquiler vacacional se esperen grandes crecimientos en los próximos años y eso a pesar de las limitaciones que algunas regiones han impuesto en las ciudades en las que existe una mayor presión del turismo so-

bre el alquiler residencial. En zonas como la Comunidad Valenciana, desde la Asociación de Apartamentos Turísticos de la Comunitat Valenciana (Aptur) se afirma que este tipo de alojamientos ya supone al menos la mitad de las plazas de hospedaje existentes.

Por otro lado, y de acuerdo con un análisis del portal inmobiliario Fotocasa, el 67% de los propietarios que en 2020 abandonó el alquiler de apartamentos turísticos debido a la Covid, ha retomado la actividad este año. Este dato supone cinco puntos porcentuales más que 2021 (62%) y si la inflación lo permite, es razonable pensar que la recuperación se completará en 2023.

Desde el sector del alquiler vacacional se esperen grandes crecimientos en los próximos años, a pesar de las limitaciones que algunas regiones han impuesto en las ciudades en las que existe una mayor presión del turismo sobre el alquiler residencial



### 5. MÁS OCUPACIONES...

La respuesta del Ministerio del Interior a una pregunta parlamentaria en febrero permitió conocer que en 2021 las ocupaciones de viviendas aumentaron un 16,78%. Cataluña -con un 40% de los casos denunciados- junto a Andalucía, la Comunidad Valenciana y Madrid son las regiones más afectadas en términos absolutos y representan el 77,23% de todas las ocupaciones. Lo cierto es que la sensación de inseguridad está en el aire y la crisis provocada por la Covid ha complicado más las cosas. Recientemente, el PSOE daba a conocer que estudia permitir el 'desahucio exprés' en el caso de ocupaciones de casas vacías que es el supuesto más delicado desde el punto de vista legal. El plazo para intervenir se fijaría en 48 horas tras la denuncia del propietario. "En principio, si las personas que ocupan la vivienda demuestran que el domicilio es su morada, mediante tickets de comida que hayan pedido a domicilio, por ejemplo, la policía no puede actuar a menos que sea con una orden judicial en la mano", recuerda Albert Olcina, abogado de ARAG. De acuerdo con la legislación vigente, la usurpación de viviendas vacías es, en general, un delito leve con una pena menor - "salvo que haya violencia o intimidación", matiza Olcina-, por lo que el desalojo no es inmediato y para lograrlo hay que recurrir a la justicia.

### ... E 'INQUIOCUPACIONES'

Otro riesgo que parece ir en ascenso, aunque no hay estadísticas oficiales, es el de las inquiocupaciones que se producen cuando los inquilinos dejan de pagar las cantidades acordadas o siguen residiendo en el domicilio tras la finalización del contrato. La Plataforma de Afectados por la Ocupación asegura que el 70% de los casos que atiende actualmente tiene que ver con esta modalidad de ocupación. Por su conocimiento de algunos servicios sociales, Olcina estima que desde 2020 se han doblado las peticiones de alternativas habitacionales por parte de inquilinos pendientes de desahucio motivado principalmente por impago.

Otro aspecto muy a tener en cuenta en el momento actual es la prorroga hasta el 31 de diciembre de la moratoria sobre los lanzamientos para personas en situación de vulnerabilidad económica que empezó a aplicarse durante el primer 'estado de alarma'. Aunque en teoría esta norma, de la que no hay precedentes, se circunscribe a contratos u ocupaciones anteriores a la entrada en vigor de la medida en marzo de 2020, "estamos a expensas de lo que interprete el juez según las circunstancias", advierte el abogado de ARAG.

Los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) referidos al primer trimestre revelan que Cataluña, con 2.410 lanzamientos (21,8% del total) es la región en la que más se practicaron, seguida por la Comunidad Valenciana (1.863), Andalucía (1.858) y Madrid (1.005). En todo caso, la moratoria parece estar conteniendo estos procedimientos ya que apenas crecen un 1% respecto al mismo período del año pasado.

Si se compara con la población, el mayor número de lanzamientos por impago del alquiler por cada 100.000 habitantes se da en Baleares (23,7), seguida por Canarias (22,5), Cataluña (21,9), Comunidad Valenciana, (20,7) y Murcia (20,6); en el otro extremo aparecen en el primer trimestre del año Navarra (7,5), País Vasco (8) y Extremadura (8,5).

#### **¿SE PUEDEN PREVENIR?**

En todo caso, la resolución no suele ser rápida. "En un caso típico en el que se deja de pagar, solo desde que se presenta demanda y se admite pueden pasar entre dos y tres meses; al final todo el proceso se puede alargar un año e incluso dos. Aunque los juzgados intenten tramitarlo con más agilidad, es complicado salvo que se produzca un acuerdo que evite ir a juicio", apunta Olcina.

Ahora bien, la causa del impago no siempre es una circunstancia sobrevenida para el inquilino, a veces existe premeditación. Ante esto, el experto legal propone recurrir a los seguros de impago para minimizar el riesgo de alquilar una vivienda. "La ventaja es que pones a un profesional en medio que evalúa previamente si la persona goza de credibilidad y tiene recursos suficientes para cubrir el alquiler mensual en base a lo que ha hecho hasta la fecha", argumenta. Por su experiencia, cada vez son más los propietarios que utilizan este tipo de herramientas con carácter preventivo vistas las dificultades para recuperar el inmueble cuando se prolonga el impago.

El abogado de ARAG, Albert Olcina, propone recurrir a los seguros de impago para minimizar el riesgo de alquilar una vivienda

