

El Covid-19 castiga el precio del alquiler en las grandes capitales

TERCER TRIMESTRE/ Los alquileres caen en torno a un 5% en Sevilla, Valencia, Barcelona, Madrid y Málaga, en el tercer trimestre, respecto al segundo, debido al aumento de la oferta y la debilidad de la demanda.

I. Benedito, Madrid

En las grandes capitales españolas hay cada vez más anuncios de pisos en alquiler, pero la demanda es la misma o incluso menor a la de hace unos meses, por lo que los propietarios han empezado a bajar precios. Los alquileres de las principales ciudades, como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla o Málaga, son alrededor de un 5% más baratos en septiembre respecto al trimestre anterior.

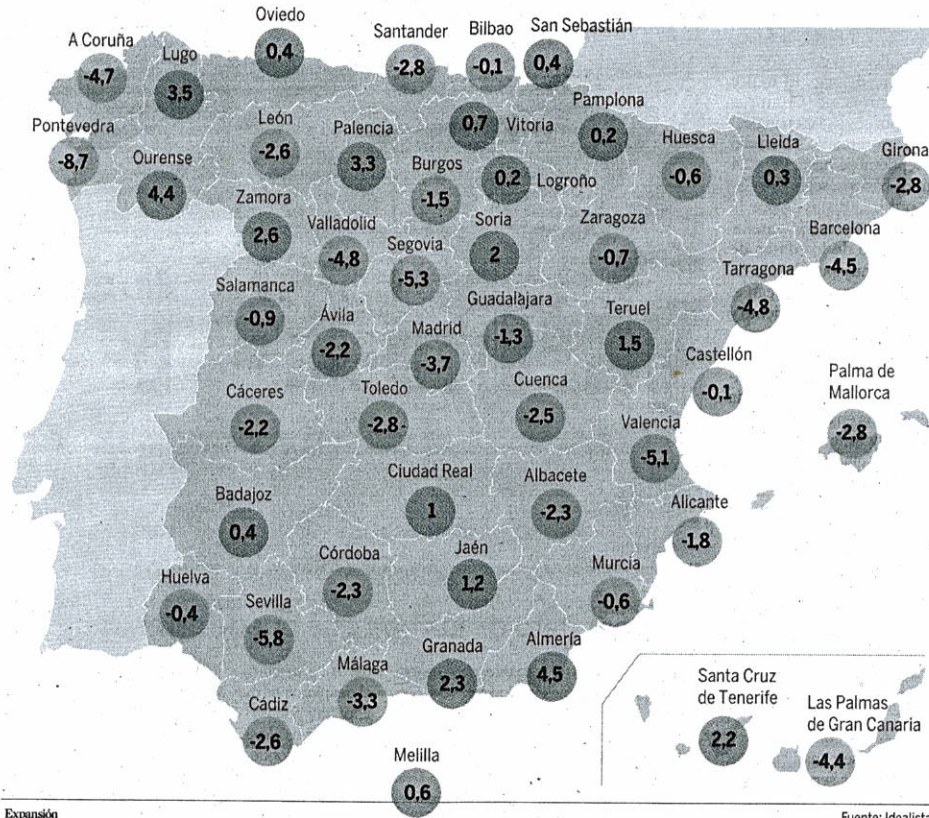
El valor de la oferta en arrendamiento en Sevilla cayó un 5,8% al cierre de septiembre, en el tercer trimestre del año, respecto a junio, en el trimestre anterior. En Valencia el ajuste fue del 5,1%. Le sigue Barcelona, con una caída del 4,5%; Madrid, con un descenso del 3,7%; y en Málaga donde los alquileres son un 3,3% más baratos, según un informe publicado ayer por Idealista. "Los datos evidencian que el aumento de la oferta en los principales mercados ha propiciado un ajuste de las rentas", explican. La vivienda en renta en las capitales españolas cayó un 1,2% intertrimestral, pese a subir un 1,3% en el conjunto del país en comparación con el trimestre previo. En cuanto a la variación del precio respecto al año pasado, en septiembre de 2019, los alquileres en España han subido un 5,7%. En cambio, en Madrid y Barcelona han caído un 3% y un 4% respectivamente respecto a hace un año.

A la hora de determinar las razones de ese aumento de la oferta, portales y expertos coinciden en que se debe a una confluencia de factores. Por un lado, una parte de la oferta acumulada durante los meses de confinamiento que ha salido al mercado en septiembre, coincidiendo con el inicio de curso.

En segundo lugar, por el traspase de pisos turísticos al alquiler residencial. Después de sufrir la debacle del verano en términos de llegadas y gasto turístico, sin reservas en las grandes ciudades españolas debido a la devaluación del turismo urbano y a las altas cifras de contagios en estos destinos, son muchos los propietarios de pisos turísticos que han optado por pasarse al alquiler convencional. Esto ha

EL IMPACTO DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES

Variación intertrimestral del precio de los alquileres en las capitales españolas. Septiembre de 2020 frente a junio de 2020, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Idealista

BBVA Research prevé caídas en el precio de venta

También el valor de la vivienda en venta está sufriendo las consecuencias de la crisis del coronavirus. A los ajustes que ya empiezan a observarse (la tasadora Tinsa ya avisó la semana pasada de la primera caída en precio de venta de vivienda nueva y usada desde 2015) se suman los que vienen. BBVA Research pronostica nuevas caídas en los próximos meses. "En los próximos trimestres se espera un descenso en el precio de la vivienda en todas las geografías analizadas", advierte en un documento publicado ayer. El organismo explica que estos ajustes se

producirán "como consecuencia de la contracción de la actividad, la menor demanda por parte de extranjeros y el aumento de la incertidumbre". Además, advierte, "la corrección será más intensa en aquellas zonas más expuestas al turismo y en aquellas cuyo precio presenta un mayor desequilibrio". Entre las zonas más expuestas al turismo se encuentran Baleares o Canarias. Por otro lado, BBVA Research también pronostica caídas en aquellas zonas con desequilibrios en los precios, es decir, en aquellas ciudades donde la vivienda

está sobrevalorada, de manera que el precio de la oferta y transacciones esté por encima de su nivel de equilibrio. Entre estas áreas donde la vivienda está sobrevalorada y experimentará ajustes cita grandes capitales, como Madrid o Barcelona, y también otras áreas de Baleares, donde podría encontrarse Ibiza. Concretamente, BBVA cita "Baleares, Madrid, Cataluña," y "Málaga, Las Palmas de Gran Canaria, Alicante y Valencia" a nivel provincial. En estas zonas, con una recuperación intensa, "el precio está por encima de su nivel de equilibrio".

afectan al inmobiliario. La ola de despidos temporales y algunos permanentes y la caída de facturación y cierres empresariales redundan en una merma de las rentas de los hogares, y muchos propietarios

aumentado más la oferta. Entre marzo y junio, el stock se disparó un 76% en Madrid y un 50% en Barcelona, según Idealista.

de viviendas con necesidad de liquidez han optado por poner en alquiler sus propiedades. Este último factor, el deterioro económico y su impacto en las rentas de los hogares, también afecta a los po-

tenciales inquilinos. El boom de los alquileres había tensionado los precios en grandes ciudades como Madrid o Barcelona, y antes de la crisis la demanda ya tenía que dedicar de media más de un 30% de

sus ingresos a pagar sus mensualidades. Los despidos temporales y reducciones de jornada han hecho mella en los ingresos de parte de la demanda, lo que a su vez hará de techo para las subidas, limitándolas.

Los pisos en alquiler se abaratan un 3% en Madrid y un 4% en Barcelona respecto a 2019

Pero las bajadas también tendrán límite, explican desde Idealista. Estos podrían encontrarse, "por una parte, en el tirón de la demanda, que se mantiene muy activa, y por otra en la negativa de los propietarios a anclarse durante años a precios bajos afectados por la pandemia que podrían recuperarse a medio y largo plazo".

Respecto a la segunda razón, cabe destacar que es precisamente el último real decreto en materia de alquileres el que podría ser un obstáculo para que los precios puedan desentensarse en estos mercados. Este real decreto aumentaba la duración de los contratos de alquiler a cinco años en el caso de pequeños propietarios y a siete en el caso de que el propietario sea una empresa. Un ajuste de la parte de la oferta en tiempos de crisis puede ser necesario, pero muchos propietarios podrían preferir no alquilar su vivienda a embarcarse en un contrato de cinco o siete años con una baja renta. En cualquier caso, "la enorme volatilidad del mercado asociada al desarrollo de la crisis sanitaria dificulta enormemente cualquier tipo de predicción, a corto y medio plazo".

Aunque los descensos de las grandes capitales son los más llamativos, la mayor bajada se da en Pontevedra, donde los propietarios piden un 8,7% menos que hace un trimestre por arrendar sus viviendas. Le siguen los descensos de Sevilla (5,8%), Segovia (5,3%), Valencia (5,1%), Tarragona (4,8%), Valladolid (4,8%), A Coruña (4,7%), Las Palmas de Gran Canaria (4,4%) y Málaga (3,3%), casi todas grandes mercados para el alquiler.

Barcelona se corona como la capital más cara (16 euros por metro cuadrado al mes), seguida de Madrid (15,9 euros por metro cuadrado al mes) y San Sebastián (14,6 euros por metro cuadrado al mes). Por otro lado, Ciudad Real es la capital de provincia más barata para alquilar vivienda, con 5,3 euros por metro cuadrado al mes, seguida de Cáceres, Zamora y Cuenca (con 5,4 euros por metro cuadrado).