

La oferta de vivienda en alquiler se hunde en Madrid y Barcelona

LAS CONSECUENCIAS DE LA "INESTABILIDAD JURÍDICA"/ Sus mercados de arrendamiento han encogido un 70% y un 67% en tres años y un 57% de media nacional. La ley de la vivienda, en el punto de mira.

Carlos Polanco. Madrid

“El peso de la cartera de alquiler es inferior cada mes que pasa”. La advertencia realizada ayer por Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, tiene unas derivadas de gran impacto para el mercado inmobiliario español. En el repaso anual que la compañía realiza al sector hay un dato que es especialmente llamativo: la media nacional de viviendas ofertadas en alquiler que gestionan sus oficinas ha caído un 57% desde el inicio de 2021. Pero los descensos son aún más pronunciados en lugares como Madrid o Barcelona, precisamente dos de los enclaves nacionales donde hay una mayor demanda de alquiler, lo que provoca en sus mercados unos graves desajustes.

En concreto, en ese mismo periodo, la oferta cayó un 70% en Madrid y un 67,4% en Barcelona. Cubero vinculó esta considerable merma de oferta con una creciente “inseguridad jurídica” en el mercado inmobiliario español, a causa de medidas como la ley de vivienda. En este sentido, Cubero fue muy crítico con la norma, aprobada en abril del pasado año: “Dijimos que, con la ley de vivienda, la oferta disminuiría”, apuntó.

El director de Análisis de la firma reveló que, entre las principales causas de la desaparición de la oferta de vivienda en alquiler, se encuentra el

trasvase de los inmuebles del mercado de arrendamiento al de compra, un movimiento que se puede interpretar como la respuesta de los propietarios a un incremento en la regulación del mercado inmobiliario. En ese sentido, el informe refleja que más del 21% de las viviendas puestas a la venta el pasado año anteriormente habían estado en alquiler. “Los propietarios deciden poner a la venta la vivienda por el nivel de inseguridad jurídica que ellos consideran que existe”, confirmó Cubero.

Por su parte, José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe realizado por la compañía, comparó el mercado del alquiler con “una olla a presión, sobre todo en las grandes áreas metropolitanas”, en el que además no hay visos de que la situación vaya a mejorar, sino todo lo contrario, en un contexto de continua reducción de oferta de alquiler, mientras que la demanda permanece muy alta. “Llevamos 50 años cargándonos el mercado del alquiler en España y en dos días no lo vamos a resolver. En el sector inmobiliario no existen las soluciones mágicas no existen. Mires el indicador que mires, el mercado del alquiler no va bien”, aseveró.

De hecho, como una fiebre, las subidas de precios son solo uno de los síntomas que confirman el trastorno que sufre



En las grandes ciudades, el encarecimiento del alquiler es mucho mayor que la media nacional.

el mercado inmobiliario. Según el informe, los arrendamientos subieron un 5,4% de media nacional, hasta los 12,58 euros por metro cuadrado, por la insalvable brecha entre la oferta y la demanda. Es más, en la última década el precio del metro cuadrado ha escalado un 47,3%. Estos incrementos son aún más destacados en las cuatro principales capitales del país: en Madrid, del 7,8% (15,99 euros por metro cuadrado); en Barcelona, del 9,7% (17,4 euros); en Valencia, del 7,8% (10,46 euros); y en

Sevilla, del 8% (10,88 euros).

Parte de la culpa de la deficiente situación del mercado español del alquiler es la ausencia de un parque de vivienda social, con perjuicios directos e indirectos. Los directos son que los beneficiarios, aquellas capas de la población con menor renta, no pueden beneficiarse de una política de vivienda social asequible en alquiler. En consecuencia, señaló Montalvo, “quien menos recursos tiene está obligado a ir al alquiler de mercado”, algo que, con los

precios actuales, supone que tiene que destinar “hasta el 55% o el 60%” de sus ingresos a pagar la mensualidad de la vivienda. Indirectamente, afecta a toda la población, ya que hay más demanda en el mercado y, por tanto, más presión a una muy insuficiente demanda, lo que deriva en nuevos incrementos del precio de los alquileres.

Frente al mercado del alquiler, el de compra experimentó el pasado año un curioso fenómeno. Las subidas registradas por la compañía

La brecha entre oferta y demanda provocó una subida de precios del 5,4% en 2023

fueron del 1,7%, con el pero de que se situaron por debajo de la inflación. De esta manera, el precio de la vivienda acumula varios semestres de pérdida de valor real, porque “aunque el precio se ha mantenido, el valor de la vivienda ha disminuido”, apuntó Cubero. La previsión de este año es que esta estabilización de los precios continúe, si bien hay ciudades como Málaga o Valencia que todavía experimentaron subidas de precio importantes. En la comparativa entre Madrid y Barcelona, Cubero explicó que el precio en la segunda creció más en el segmento de venta (un 3,3% en 2023) debido a que la oferta es más escasa allí.

¿Comprar o alquilar?

El informe de Tecnocasa incluye también un análisis de si es conveniente comprar o alquilar en las 670 ciudades más importantes del país, con una conclusión clara: aun con la subida de los tipos de interés, la diferencia es muy favorable para la compra. Para concluir esto, Tecnocasa ha comparado los intereses de una hipoteca a 25 años con los gastos que supone un arrendamiento en ese periodo de tiempo. En el 50% de esas ciudades, el saldo a favor del comprador se sitúa entre los 100.000 y los 150.000 euros; en el 22,8%, entre los 150.000 y los 200.000; en el 18,3%, entre los 50.000 y los 100.000 euros. Siendo más ventajoso, los altos ahorros que implica comprar lo complica.

Editorial / Página 2

Las grandes empresas deberán tener un plan ecológico de transporte de sus trabajadores

M.Valverde. Madrid

Las grandes empresas deberán tener en el plazo de dos años, desde la entrada en vigor de la Ley de Movilidad Sostenible, un plan de movilidad sostenible en el trabajo. Plan que será de contenido obligatorio de la negociación colectiva en este tipo de compañías, según informó ayer el Ministerio de Trabajo y Economía Social.

El Departamento de Yolanda Díaz ha introducido en el anteproyecto de la Ley de Movilidad Sostenible, que

ayer aprobó el Consejo de Ministros, la llamada “negociación colectiva verde”. Por lo tanto, todos los centros de trabajo de 500 trabajadores, o de 250, deberán negociar en el convenio un plan de movilidad para los empleados.

Hay que reseñar que el Ministerio habla de centros. Por lo tanto, una gran empresa, con miles de trabajadores y varios centros de trabajo en España, deberá tener varios planes de movilidad de sus empleados.

De la misma forma que un

centro de 250 trabajadores ya es una gran empresa y no mediana. El límite de esta última es de 249 trabajadores. Por lo tanto, obligar a las compañías de 250 empleados a negociar un plan de movilidad y, además, financiarlo, se convertirá en una razón más para que muchas empresas no quieran ganar tamaño. Este es uno de los grandes problemas que tiene España con la falta de productividad y de empleo.

Según Trabajo, los planes de movilidad sostenible en los convenios deberán incluir

medidas concretas como las siguientes: el impulso de dichos planes, así como el transporte colectivo de los empleados. Es decir, el fomento de autobuses ecológicos para llevar a los trabajadores desde su casa al centro y viceversa. Que tendrá que ser en un vehículo de cero emisiones contaminantes.

En esta medida, y dentro de la movilidad compartida, también pueden entrar los automóviles eléctricos o híbridos. Y también el fomento del teletrabajo para contri-

buir a rebajar la presencia de vehículos en las calles y en las entradas de las ciudades.

Además, los planes de movilidad también incluirán medidas sobre la seguridad laboral y la prevención de accidentes en los desplazamientos al centro de trabajo. *In itinere*.

Las empresas deberán fijar un sistema de evaluación periódica de dichos planes, con un seguimiento que permita seguir la implantación de las actuaciones y medidas recogidas en el plan. Para la fija-

EL CONVENIO

El Gobierno modificará el artículo 85.1 del Estatuto de los Trabajadores para incorporar al contenido obligatorio de los convenios colectivos el deber de negociar medidas para la elaboración de planes de movilidad sostenible al trabajo.

ción de esos criterios Trabajo ponderará la superficie del centro, el número de empresas y de empleados afectados por turno de trabajo o afluencia de visitantes.