

ABC

El coronavirus pone punto final al rally de precios de la vivienda en alquiler

La expertos anticipan caídas moderadas, en un contexto en el que los arrendatarios primarán la seguridad en el cobro



La profunda recesión económica que traerá consigo el Covid-19 acelerará la tendencia a la estabilización de precios que ya se esperaba para este año e incluso producirá una ligera caída de los mismos



[Laura Montero Carretero](#)

Actualizado:15/06/2020 01:43h

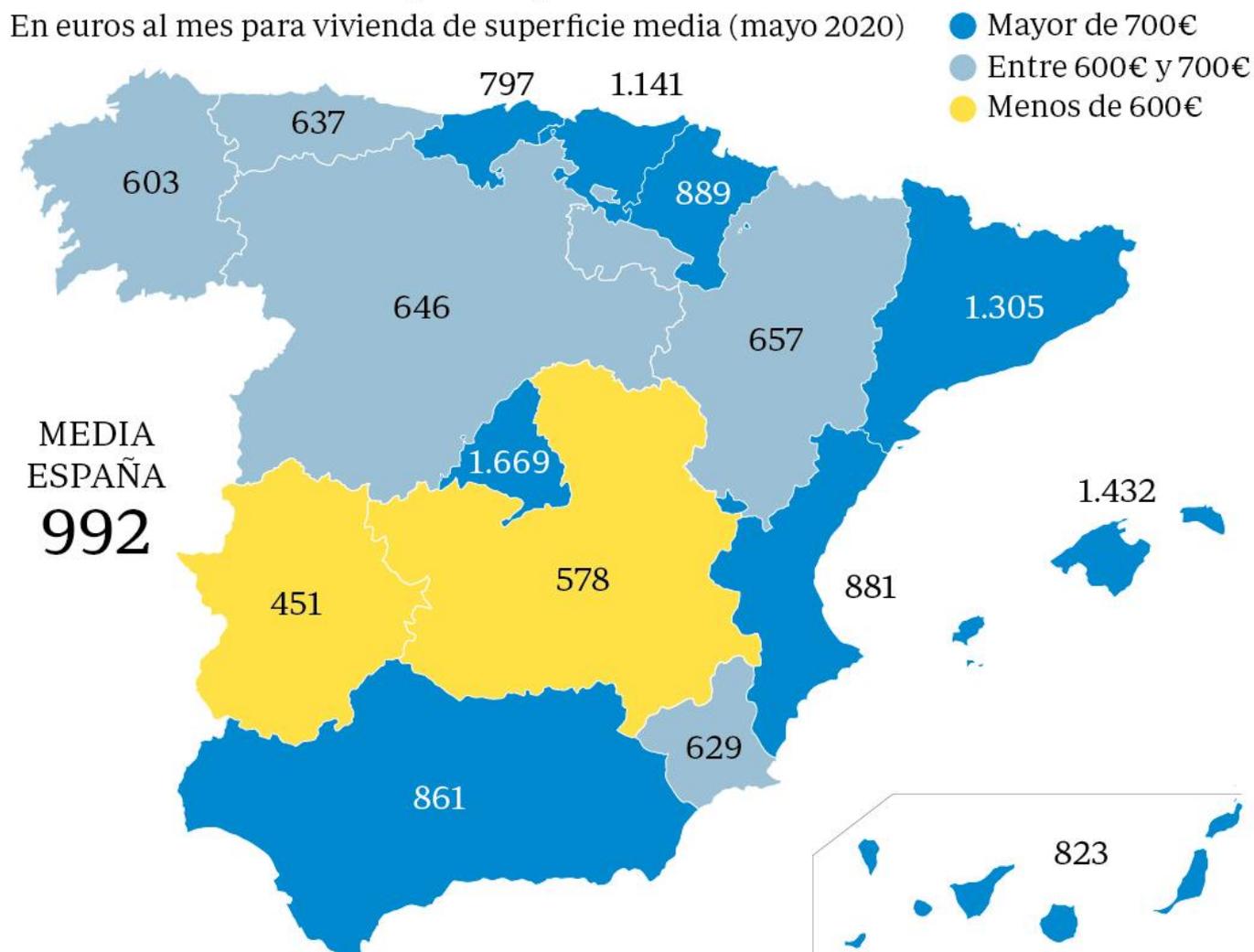
La crisis sanitaria desatada por el coronavirus está sacudiendo los cimientos de la economía y [el mercado del alquiler de vivienda no será una excepción](#) ya que también se verá afectado por las consecuencias de la pandemia, sobre todo en lo que a evolución de precios se refiere. Así lo confirman a este diario diferentes fuentes del sector. Tras los incrementos de las rentas de años anteriores (el precio medio del alquiler cerró 2018 con una subida interanual del 18,35% y 2019 con un alza del 8,54%, según datos de

pisos.com), que habían generado problemas de acceso a la vivienda en lugares como Madrid o Barcelona, [la profunda recesión económica que traerá consigo el Covid-19](#) acelerará la **tendencia a la estabilización de precios** que ya se esperaba para este año e incluso producirá una **ligera caída de los mismos** ante la necesidad de los propietarios de adaptarse a unos inquilinos que previsiblemente verán dañado su bolsillo, como consecuencia de la oleada de ERTes y el fuerte aumento del desempleo.

«Venimos de una situación donde ya se había instalado una tendencia a la moderación de los precios que respondía a que las rentas de alquiler chocaban con la capacidad de pago de las unidades familiares, por lo que el mercado estaba reaccionando a la baja», explica **Ferran Font**, director de estudios de pisos.com. Y es que, según datos del portal inmobiliario, algunas de las grandes ciudades españolas registran un **precio medio del alquiler superior al Salario Mínimo Interprofesional (SMI)**, fijado este año en los 1.108 euros mensuales en 12 pagas. Sería el caso de **Madrid**, con un alquiler medio de 1.930 euros al mes, **Barcelona** (1.876) o **San Sebastián** (1.376).

Precio medio del alquiler por CC.AA.

En euros al mes para vivienda de superficie media (mayo 2020)



«El coronavirus va a tener un impacto muy importante en el precio del alquiler que, sin duda, va a bajar en toda España», afirma con contundencia **Eduardo Molet**, consultor inmobiliario. Si bien es cierto que en lo que va de año aún no se ha notado el efecto (en enero el precio medio se situó en 993 euros, prácticamente igual que en mayo, que cerró con una subida del 6,9% interanual), **«la previsión es que en pocos meses ya veamos caídas generalizadas de precios»**, asegura Font, que descarta, eso sí, grandes derrumbes de aquí a final del ejercicio.

En cualquier caso, [esa tendencia a la moderación](#), que ya era una realidad antes de la llegada del virus, se precipitará teniendo en cuenta, además, la complicada situación financiera que se avecina para muchas familias. «El propietario de una vivienda no tiene más opción: o ajusta el alquiler a la baja o se arriesga a que su activo se quede desocupado. Durante este año, el alquiler residencial en las grandes metrópolis tenderá a estabilizarse o bajar, ajustándose a la demanda, y el vacacional más todavía porque, en principio, las expectativas de demanda extranjera son muy negativas», sostiene **Fernando Rodríguez de Acuña**, gerente de Acuña & Asociados.

Mayor preocupación por los impagos

Ante el [panorama desolador](#) que instituciones como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) pronostican para España, con el paro disparado al 20,1% en 2020 en el peor escenario, **los caseros están dispuestos a bajar las rentas a cambio de ser más exigentes con el perfil del arrendatario** para evitar los temidos impagos –que ya se están produciendo–, tal y como constatan desde la Agencia Negociadora del Alquiler (ANA): «Estamos filtrando mucho más al inquilino por indicación de los propietarios porque para ellos lo fundamental es la estabilidad. No les importa bajar la renta si a cambio consiguen inquilinos más solventes y fiables. Es un error ir a un precio alto y que al año siguiente se vayan o dejen de pagar», señala **José Ramón Zurdo**, director general de la compañía.

Lo cierto es que [los impagos en el alquiler se han triplicado debido al coronavirus](#). En concreto, la morosidad se ha disparado del 5% al 15%, según los datos que maneja la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Asval). La organización advierte de que **las medidas aprobadas por el Gobierno no han tenido la acogida esperada**. Muchos inquilinos están renunciando a los microcréditos avalados por el ICO de hasta 5.400 euros (900 euros al mes) porque no quieren incrementar sus niveles de endeudamiento. Por otro lado, tampoco está funcionando la posibilidad de aplazar o fraccionar los pagos del alquiler –afecta a los tenedores profesionales o particulares con más de 10 viviendas–, pues según Asval solo un 3% ha mostrado interés por acogerse a esta moratoria.

La morosidad en el pago del alquiler ha pasado del 5 al 15% debido al coronavirus, según datos de Asval

«El mercado de alquiler en España todavía es relativamente virgen y poco regulado si nos comparamos con los países anglosajones o Alemania. Hace falta **más regulación de apoyo** tanto al arrendador, para que tenga una seguridad en el pago, como para el inquilino para que no se abuse de él y para que cuando enfrente problemas de fluctuación económica como la que tenemos actualmente tenga cierta protección. Ese tipo de leyes se han intentado hacer, pero todavía no se ha atacado de una manera seria», lamenta Rodríguez de Acuña. En este sentido, insiste en que si al propietario se le diese más seguridad en caso de impago **«la prima de riesgo por no poder desalojar disminuiría un poco y el alquiler tendería a bajar»**.

Golpe al alquiler turístico

Si en el alquiler residencial el coronavirus está teniendo consecuencias, tanto para propietarios como para moradores, otro de los mercados que se ha visto muy perjudicado por la pandemia ha sido el de los [pisos turísticos](#), un negocio que ya presentaba síntomas de agotamiento y que ha recibido un duro mazazo con las restricciones a la movilidad decretadas con el estado de alarma.

La ausencia de visitantes internacionales desde el pasado mes de marzo y las incógnitas en torno a cómo será la vuelta de los viajeros han provocado un [trasvase del alquiler turístico al de larga duración](#). Según datos de pisos.com, el 16,5% de los inmuebles que se arrendaban con fines turísticos han pasado a figurar como alquileres residenciales entre principios de marzo y finales de mayo. ¿Qué consecuencias tiene esto? Un aumento de la oferta de pisos en alquiler que también podría contribuir a rebajar las tensiones en el precio en las grandes capitales de España. **«Prevedemos que se va a notar una ligera bajada de precios sobre todo a final de año. Y digo ligera porque la oferta sigue siendo muy baja en las principales ciudades, sino estaríamos hablando de una bajada grande»**, apunta Zurdo, de la Agencia Negociadora del Alquiler.

La compañía ha detectado **problemas en esa migración al alquiler tradicional**. Los propietarios firman arrendamientos de temporada por el plazo de un año para que, una vez pasado ese tiempo, no haya obligación de prorrogar el contrato, pudiendo recuperar la vivienda para uso turístico cuando el sector se recupere. «Es una mala práctica que se está produciendo y hay que tener mucho cuidado porque si no se acredita la temporalidad **puede acabar en fraude de ley**. Si el inquilino demuestra que esa es su residencia permanente va a poder prorrogar el contrato por cinco años o siete, en

función de si los arrendadores son personas físicas o jurídicas, con lo cual les va a salir el tiro por la culata», alerta José Ramón Zurdo.

El 16,5% de los inmuebles que se arrendaban con fines turísticos han pasado a figurar como alquileres residenciales entre principios de marzo y finales de mayo, según Pisos.com

Junto con ese aumento de la oferta por el trasvase de pisos turísticos, los expertos esperan un incremento de la demanda por dos razones: la falta de ahorro para la compra y el deseo de una mayor libertad tras los meses de encierro. «**Esta crisis va a afectar a la capacidad de ahorro de las familias** porque va a haber un desempleo tremendo. Las personas que tenían pensado comprarse una casa lo van a dejar en suspenso, pero tienen necesidad de vivienda y esto lo va a aprovechar el alquiler, que va a subir de manera considerable», indica Zurdo.

A la previsible reducción en la concesión de hipotecas se suma la **falta de confianza** para acometer una inversión de tal magnitud en tiempos de inestabilidad e incertidumbre. Posiblemente, la demanda que estaba dispuesta a comprar en marzo o abril se tome unas semanas o unos meses para terminar de tomar la decisión», afirma Ferran Font, de Pisos.com.

Al margen de la caída en los precios del alquiler, los expertos piensan que **los meses de confinamiento van a modificar las preferencias de los inquilinos** a la hora de seleccionar casa. «Si comparamos la actualidad respecto a marzo, hemos visto cómo ha aumentado en un porcentaje relevante el uso de [filtros de piso con balcón o terraza y también con jardín](#)», afirma Font. En esta misma línea, dice, habrá demanda que a día de hoy priorice una vivienda peor ubicada, pero que disponga de más metros cuadrados o cuente con jardín por si se produce un nuevo confinamiento «pasarlos en unas condiciones más cómodas». Contundente se muestra también Eduardo Molet: «Está aumentando más que nunca la **búsqueda de alquiler en las afueras de las ciudades**, sobre todo de áticos y bajos con jardín».

Más oferta, reto pendiente

Nada será igual tras el torbellino del Covid-19. Los propietarios tendrán que adecuarse a una demanda con menor capacidad de gasto, los inquilinos a cambio deberán presentar mayores garantías de pago, el negocio de los pisos turísticos se viene abajo y migra hacia el alquiler residencial... y lo más importante, los precios, tras años de crecimientos, empezarán a anotarse caídas. **¿Qué ocurrirá a medio plazo?** «Una vez se recupere la economía, probablemente volvamos a una situación parecida a la actual,

que era una tendencia a la moderación, donde en muchos casos ya se vislumbraba que estábamos en la antesala de las primeras caídas de precio de alquiler, sobre todo porque presentaba unos problemas importantes de accesibilidad en grandes capitales», dice Ferran Font, sin olvidar el **gran desafío pendiente**: «Las administraciones públicas, una vez que las prioridades vuelvan a resituarse, tendrán que hacer un apuesta por políticas enfocadas a **hacer mayor el parque de vivienda de alquiler**. La fórmula que se ha demostrado más efectiva a nivel internacional ha sido la colaboración público-privada».

La venta también se abaratará

El impacto del coronavirus en la economía de los particulares hará que «tenedores que tengan necesidad de capitalizar o voluntad de vender rápido se vean forzados a tocar el precio a la baja», apunta Font, que piensa que «el mercado ofrecerá buenas oportunidades para quienes dispongan de ahorros».