

INFORME

EL ALQUILER, EL HERMANO POBRE DE LA COMPRA

Jóvenes, estudiantes y familias que todavía no pueden adquirir la casa que quieren siguen siendo los que arriendan

LUIS ANGEL SANZ
Busco chicas para compartir piso para que me alquilen una habitación en el tuyo. «¡Chica!, si no ¿quién los pisa limos de gente a las horas, mira este anuncio: habitación individual sólo con otra habitación en la calle de Alcalá. «Se busca a chicas o chicos no fumadores para compartir piso en Opero».

Los distritos campus universitarios que rodean Madrid están esos días atestado de carteles como estos con mensajes a veces realmente originales. Gente que busca chicas como buen rollo, o a chicas estudiantes de Bellas Artes, o jóvenes responsables.

Entre una marabunta de jóvenes recién venidos de la playa que más el primer contacto con los amigos compañeros o con la ciudad si son de fuera, los forasteros sacan residencias, colegios mates o habitaciones para compartir y destrazan rápidamente los ruidos repletos de teléfonos en parte interior.

Es lo que pasa cada septiembre en toda España y en Madrid, que esta con 250.000 estudiantes universitarios, decenas de miles de ellos no sólo en residencias y residencias en pisos de alquiler.

sin embargo, sin la que puede parecer, la venta de viviendas no ojea un vuelco en el mercado de alquiler.

Como en el mercado. Como explica Javier Moreira, director de estudio de la consultora R. I. de España y Aa, estos alquileres no tienen casi ningún efecto sobre el mercado, porque se trata de pisos que se alquilan en oferta, se alquilan en junio y vuelven a alquilarse en septiembre, con lo que los precios inabundantes alquilados el

curso pasado pasan ahora a tener nuevos e inquilinos.

Además, muchas veces lo que los dueños alquilan son habitaciones, no pisos. En estos casos, una vivienda pequeña pero bien situada con zonas comunes (salón, cocina y baño) minuciosas y cuatro habitaciones puede reportar al dueño más dinero alquilado por habitaciones (140.000 pesetas si cobra 35.000 por cada una, por ejemplo) que si alquilara el piso entero (no podría porque se saldría del mercado).

Pero, salvando excepciones, como en el caso de los jóvenes estudiantes, el alquiler en España es un negocio de la compra, el hermano pauperismo de la compra.

Las cifras hablan por sí solas: solamente un 15% del parque inmobiliario nacional se destina al alquiler, frente al 51% que se alquilaba en los años 50, por ejemplo.

Según todos los analistas y especialistas inmobiliarios, el arrendamiento es hoy más que nunca la última solución, cuando por motivos económicos (matrimonios jóvenes, inestabilidad laboral...) la

compra de una casa no es posible. Por un lado, la oferta de alquileres es reducida, ya que no han existido condiciones legales, financieras ni fiscales que incentivarán a los inversores privados a lanzarse a esta modalidad. Por otro lado, los altos precios, que frecuentemente equiparan el esfuerzo económico del alquiler al de la compra (salvando los primeros pagos en concepto de entrada y gastos) han dibujado finalmente el actual panorama.

Como explica el concejal de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, Sigfrido Herrada, la mayoría de las familias que alquilan es de un nivel económico bajo o muy bajo. Entre esta franja de población, el porcentaje de personas que alquilan es de un 24%. Entre los madrileños con mayores ingresos, sólo un 8% decide lanzarse al alquiler.

ESTUDIANTES
Volviendo al ejemplo inicial, el sueldo está entre los miles de jóvenes que buscan piso o habitación, lo primero que tiene que decidir es qué quiere. Las dos opciones son claras: para el

piso, necesitará casi siempre formalizar la relación con el dueño a través de un contrato (ver la página 4). Gracias a él, verá mejor salvaguardados sus derechos, porque le recoge la Ley de Arrendamientos Urbanos (en vigor la de 1994). Pero también deberá contar con los amigos necesarios como para compartir los gastos y responderá solidariamente de ellos en el caso de que alguno le falte: por eso no es conveniente alquilar un piso de tres habitaciones con otros dos personas que acaba de conocer en la cafetería de su facultad, por muy majos que parezcan.

Para alquilar un piso, ante su situación la que sea, siempre debe ir a través de intermediario o por su cuenta. La primera opción ofrece la trazabilidad de que otros realicen el trabajo, aunque la gente joven no suele recurrir a la ayuda de una inmobiliaria.

Si busca por su cuenta, las universidades madrileñas suelen dejar a sus alumnos a su suerte: «Les dejamos que se busquen ellos la vida», dice un portavoz de la Complutense. Aunque otras, como la Autónoma, cuentan con una pequeña bolsa de viviendas para los foráneos.

Las vías más recurridas son los amigos, los cartones antes desechados y los anuncios del periódico. Las zonas más buscadas, las que más próximas están de Ciudad Universitaria: Moncloa, Argüelles, De-

INFORME

hena de la Villa, Cuatro Caminos... Sobre todo en el caso de los nuevos estudiantes, los que vienen a Madrid por primera vez, que se sienten desbordados por una ciudad casi siempre mucho mayor que la suya y quieren vivir lo más cerca posible de la facultad a la que acuden.

El círculo geográfico se abre en los cursos siguientes, cuando los estudiantes empiezan a conocer Madrid. Entonces, se arrojan a 15 minutos más lejos en metro para encontrar una vivienda más barata y de mayor calidad, según María Jesús Aguiló, directora en Madrid de la asociación Pro Vivienda.

En Abache, por ejemplo, se puede encontrar el mismo piso para cuatro personas que en Argüelles por 100.000 pesetas frente a las 150.000 que cuesta el más cercano a la universidad. Y en cuanto a calidad de la edificación y servicios, puede haber muchos más en el primer barrio más al sur. «Pero para que un estudiante se dé cuenta de esto tiene que pasar al menos un año en Madrid», según Aguiló.

Además, como es normal, la oferta se adecúa a la demanda y es en Argüelles donde se concentra la mayoría de los pisos en alquiler específicamente para estudiantes.

Lo que no suelen hacer los jóvenes es lanzarse a vivir solos. Un poco por el hecho de que muchos más económicos compartir piso) y otro porque a la hora de abandonar la primera fase en su independencia familiar, les apetece sobre todo vivir con amigos o compañeros.

El número mágico de los pisos de estudiantes parece ser tres. Además, una buena cantidad para encontrar una vivienda asequible.

Como afirma Maximiliano Grand, director de RoomMadrid, las chicas quieren vivir con chicas y los chicos les da igual.

RESTO DE ALQUILERES
Nada tienen que ver los jóvenes que alquilan para mover meses y cambian al año siguiente con una familia que alquila para vivir con un matrimonio joven que aún no puede comprarse su piso.

María del Mar y Álvaro se casaron el pasado sábado. Han alquilado un piso para los dos cerca de Arturo Soria y éste va a ser el primer hogar de la familia que acaban de formar. Por supuesto, han buscado con mimo la zona (cerca de su trabajo), la urbanización, la distribu-

ción... Es la diferencia entre un piso para vivir y un piso para estudiar. Las zonas se multiplican. Tanto por preferencias personales como por cercanía al lugar de trabajo o a la familia. Las realidades también. Todos buscan el mejor piso al precio más ajustado (los jóvenes prefieren el alquiler mensual más bajo con unas condiciones mínimas, claro).

Ahora, casi siempre como último recurso hasta que se cuente con los ahorros suficientes como para hacer frente a la compra de un piso, que hoy exige un esfuerzo económico similar.

La búsqueda a más largo plazo y el deseo de hacer una operación más segura hace que se haga más normal recurrir a las inmobiliarias, que buscarán en sus bases de datos y a veces, conseguirán precios más competitivos que los que ofrece un particular, porque conocen bien el precio de mercado.

Normalmente, el intermediario cobra un mes de alquiler, con lo que al arrendar por esta vía tiene que disponer del dinero de tres meses (para comenzar a vivir, para pagar a la inmobiliaria y para hacer frente a la fianza). Esto al margen del pago en mudanza, muebles, cambio de nombre de la luz, instalación de líneas telefónicas... que usted tiene que prever antes de elegir el inmueble donde vaya a vivir.

Lo mejor es buscar con tiempo suficiente. No hay nada tan malo como las prisas o verse obligado a mudarse en una fecha tope. Esto le obligará a alquilar en el último momento así lo que sea, así que el piso se cita a sus características.

El mercado de alquiler de viviendas está en un momento de clara atronía. Diferentes actuaciones de las administraciones locales y regionales y planes como el de Vivienda del Ministerio de Fomento tratan de animar una opción que, a priori, se considera tan buena como la compra.

También por esto, los expertos del sector pronostican el entumecimiento o incluso una bajada en los precios de los alquileres, lo que quizá le gustaría a recuperar cierto atractivo.

Además, como señala Herrada, otro problema es que la Ley de Arrendamientos vigente no ha sabido proteger al arrendado y eso le ha dado instrumentos para poder defenderse en diferentes casos, como los impagos.

Si a esto le unimos que España tiene unos tipos de interés hipotecarios que están entre los más bajos de Europa y de la historia, poco tiene que hacer esta opción que desde las instituciones se intenta fomentar actualmente.



A tanto el metro

FUENTE: R. R. de Acuña & As.



El mercado de alquiler de viviendas está en un momento de clara atronía. Diferentes actuaciones de las administraciones locales y regionales y planes como el de Vivienda del Ministerio de Fomento tratan de animar una opción que, a priori, se considera tan buena como la compra.

También por esto, los expertos del sector pronostican el entumecimiento o incluso una bajada en los precios de los alquileres, lo que quizá le gustaría a recuperar cierto atractivo.

Además, como señala Herrada, otro problema es que la Ley de Arrendamientos vigente no ha sabido proteger al arrendado y eso le ha dado instrumentos para poder defenderse en diferentes casos, como los impagos.

Si a esto le unimos que España tiene unos tipos de interés hipotecarios que están entre los más bajos de Europa y de la historia, poco tiene que hacer esta opción que desde las instituciones se intenta fomentar actualmente.

El Bello Dado y Escudo son los logos de la Dado Limpio y Escudo y el logo de Escudo y Escudo.

España se reconoce en una gran variedad de Dado Limpio y Escudo.

Vivienda GESTIÓN 2000

Nuestra casa está en Madrid

La vivienda que siempre habíamos soñado: toda exterior, con garaje, trastero, jardín, piscina, sauna, gimnasio, paddle-tenis y... unas condiciones a la medida de nuestras posibilidades:

Entrada de 750.00 Ptas. y 60.000 Ptas./mes.

En el mismo Madrid, entre el Parque Forestal Valdebernardo y la M-40.

AMERICA
S.U. casa en Madrid

Avál de cantidades entregadas a cuenta.

Con la financiación de "la Caixa"

VIVIENDA GESTIÓN 2000

TEL: 91 319 08 83 c/ Almagro 1 bajo izq. 28010 MADRID