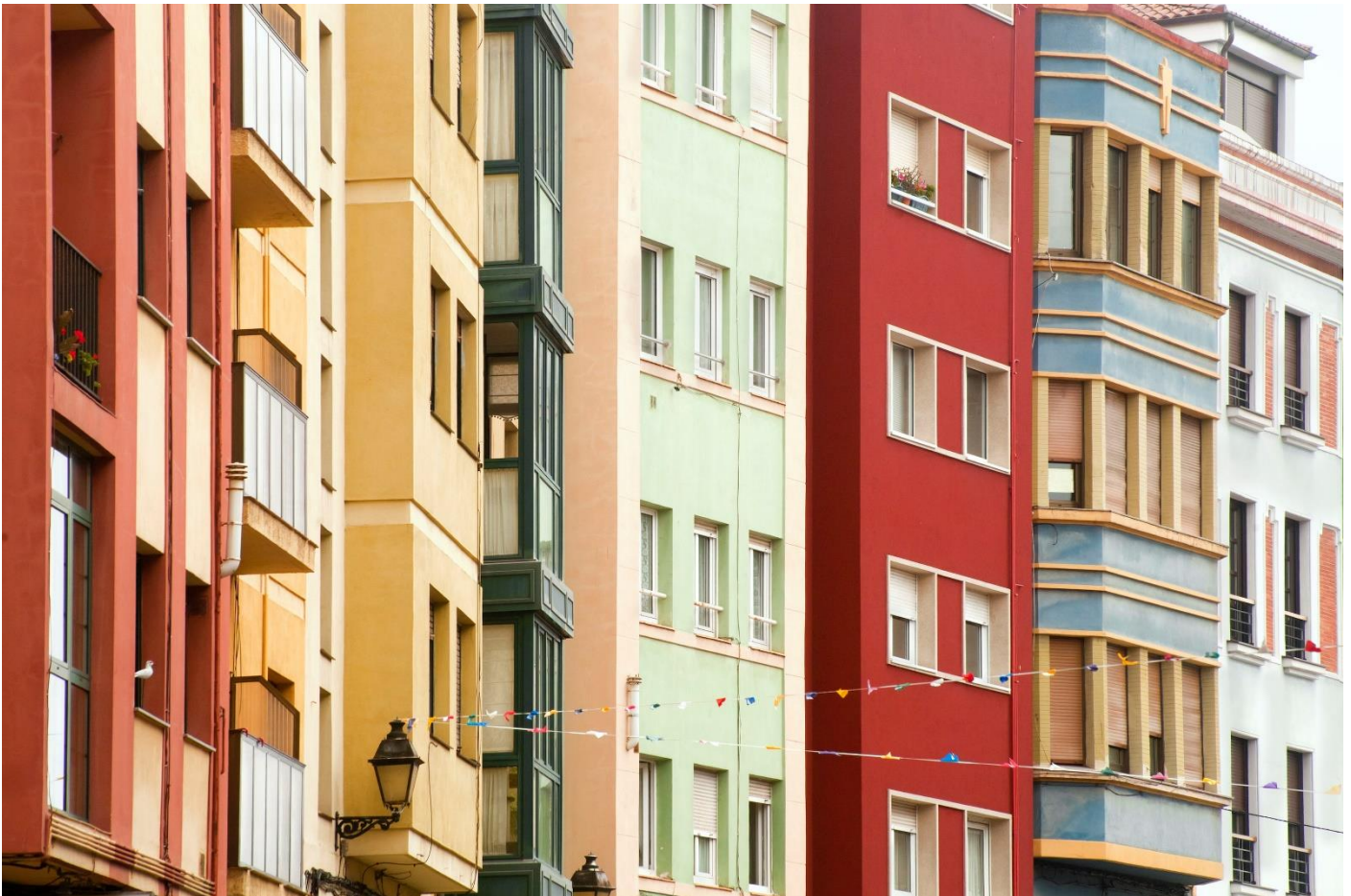


## Menos carteles de 'se alquila', inquilinos encadenados a su alquiler y precios más altos: así será alquilar piso en 2024

Inma Benedito 18 dic. 2023 7:00h.



Getty Images

- Lo que podrá verse en el mercado de alquiler el año que viene no es más que una secuela, una continuación de lo ya visto en 2023, salvo por un detalle: el control de alquileres.
- La oferta de pisos seguirá reduciéndose, habrá trasvase al alquiler por temporada, inquilinos encadenados a su alquiler y continuará la burbuja de habitaciones.

En 2024, alquilar **un piso se va a parecer bastante a buscar pareja**: una misión complicada, por muchas *apps* de búsqueda que te bajas, básicamente porque cada vez hay menos oferta en el mercado y donde, ahora que no encuentran nada, muchos se lamentan por no haberse quedado con su última opción.

El mercado del alquiler estará marcado por dos certezas y un interrogante: habrá menos oferta y los precios seguirán subiendo (sorpresa para nadie). Pero también podría ser el primer año en el que se aplique el control de alquileres de la nueva Ley de Vivienda, y eso sí que levanta unos cuantos interrogantes.

Los expertos consultados por *Business Insider España* vaticinan **un 2024 marcado por** los efectos de la Ley de Vivienda, nuevos anuncios de ampliación del parque público de alquiler de dudosa efectividad (dado que haría falta una movilización masiva de forma inmediata para solucionar el problema, y eso es poco probable) y dos tendencias que tensarán más los precios: **los propietarios reducirán oferta y los inquilinos se encadenarán a sus alquileres por miedo a no encontrar nada mejor.**

## Un año marcado por el control de alquileres

En realidad, lo que podrá verse en el mercado de alquiler el año que viene no es más que una secuela, una continuación de lo ya visto en 2023: las mismas subidas de precio, las mismas dificultades para encontrar piso en grandes capitales. Salvo por un detalle: el **control de alquileres**.

El índice del Gobierno que permitirá ponerle tope a los alquileres podría estar listo en solo unas semanas. El recién creado Ministerio de Vivienda está trabajando en las cuestiones más técnicas y existe el compromiso político para sacar cuanto antes este índice de referencia, a ser posible este mismo mes de enero, detallan fuentes consultadas por *Business Insider España*.

Una vez entre en vigor el índice, aquellas comunidades que quieran tomarlo como referencia para declarar áreas tensionadas (siempre que esas zonas cumplan ciertos requisitos) y limitar en ellas el precio de los alquileres. Y esto afectará al mercado.

"El mercado del alquiler estará condicionado por el grado de implementación que finalmente se haga de la nueva Ley de vivienda que, entre otras medidas, contempla ayudas al acceso, pero también limitaciones al precio del alquiler", observa Yolanda Fernández Pereira, directora de Estudios de la consultora RR Acuña & Asociados.

Aunque **el efecto más inmediato de un control de alquileres** es que, obviamente, limitará los precios, a largo plazo puede provocar una serie de efectos secundarios que deterioren el mercado, entre ellos, que los propietarios (que ahora mismo son los que proporcionan oferta, ya que apenas hay vivienda de alquiler social) saquen sus viviendas del mercado.

No son pocas las voces que han advertido de esos efectos, desde el Banco de España, hasta la Comisión Europea, pasando por Fedea o Esade, apoyados en la teoría económica y también en la experiencia fallida del control de precios en países como Alemania, Francia y estados de EEUU.

Todos estos informes advierten de que un control de alquileres donde se castigue al propietario que suba precios o se le imponga un precio máximo so pena de castigo provocará una reacción en cadena de efectos adversos que dificultarán todavía más el acceso a la vivienda de los inquilinos.

Además, la inseguridad jurídica que puede provocar la nueva regulación podría hacer que algunos propietarios opten por retirar sus viviendas del mercado. Esto reduciría la oferta, lo que, a su vez, provocaría **el efecto contrario al deseado: que los alquileres sigan subiendo**.

## ¿Dónde están los 'se alquila'?

Uno de los efectos adversos del control de alquileres del que advierten los expertos es que reducirá la oferta de pisos. El problema es que, con control o sin él, eso es algo que ya está ocurriendo.

**"Nunca el alquiler había tenido una oferta disponible tan reducida como ahora.**

El *stock* disponible en alquiler se encuentra bajo mínimos", avisa María Matos, directora de estudios de Fotocasa.

Según datos de Idealista, la oferta de viviendas de alquiler permanente se ha reducido un 12% en el último año y sigue cayendo con fuerza en los principales mercados, llegando a reducirse un 26% en Madrid, un 23% en Málaga y un 12% en Barcelona.

Pero, **¿dónde ha ido la oferta del mercado?** Pues una parte al alquiler por temporadas. En cuanto a la otra... simplemente son inquilinos encadenados a su alquiler.

Además, habrá menos inversores dispuestos a comprar viviendas para alquilar. "Cualquier inversor o promotor que quiera desarrollar proyecto de vivienda en alquiler se va a enfrentar a: tipos de interés muy altos, mayor restricción de crédito por parte de las entidades financieras y un pequeño desajuste en los planes de negocio y de las rentabilidades esperadas", resume Sergio Espadero, director del Área de Consultoría y Valoración del Grupo Tecnitasa.

## Trasvase al alquiler de temporada

"No hay oferta. Se la han cargado. Pero no porque los propietarios hayan vendido el piso. Hay un gran trasvase de alquiler habitual a arrendamiento de temporada", explica Gonzalo Bernardos, profesor Titular de Economía y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.

La razón por la que muchos propietarios se pasan del alquiler convencional al arrendamiento de temporada se explica porque esta modalidad no se considera alquiler vivienda habitual, por lo que **quedaría exenta de la aplicación del control de precios**.

"Durante la segunda mitad del año, y tras la aprobación de la Ley de Vivienda, ha aparecido con mucha fuerza el alquiler de temporada, que se está convirtiendo en la opción favorita de muchos propietarios que decidieron sacar sus viviendas del mercado y que las han devuelto con esta opción temporal que no se encuentra bajo el paraguas de la Ley de Vivienda", aseguran desde Idealista.

A cierre del tercer trimestre, este tipo de alquileres suponían ya el 10% de toda la oferta en España y experimentaron un crecimiento del 40% en el último año, alcanzando el 28% de la cuota de alquileres en Barcelona, mientras que Madrid están todavía en el 11%.

"Todo indica que estos porcentajes crecerán en el último trimestre del año y que el peso de los alquileres de temporada seguirá aumentando en los grandes mercados, lo que reducirá aún más las posibilidades de las familias que buscan establecer su hogar en ellas, aumentando los precios y endureciendo los perfiles exigidos por los propietarios", añaden desde Idealista.

## Más vale malo conocido... Inquilinos encadenados a su alquiler

Pero no es solo un tema de propietarios sorteando la regulación. En el caso de los inquilinos, el miedo (o la certeza) de no encontrar algo mejor también se traduce en menos oferta.

La tensión de precios en ciudades como Madrid o Barcelona ha llegado a tal punto que los inquilinos **prefieren quedarse con el piso que tienen alquilado a salir a la jungla del alquiler** y no encontrar nada mejor.

"Antes, un inquilino medio duraba alrededor de los 2 años y medio en una vivienda. Ahora, la gente no se marcha antes de los 5 años porque considera que, si se cambia, terminará en una casa más cara y peor", observa Bernardos. El efecto es que **rotan la mitad de viviendas**. En otras palabras: "el mercado tiene la mitad de viviendas disponibles que la vez anterior".

"Esta casuística tiene como resultado un mercado muy compacto en el que hay poca rotación de inquilinos, donde se alarga el proceso de búsqueda y al que cada vez es más difícil acceder", coincide Matos.

## ¡Sorpresa! Los precios seguirán subiendo

No hay que ser Einstein para resolver la ecuación... si la demanda no se reduce (y no se va a reducir, porque con la pérdida de poder adquisitivo derivada de la inflación y la subida de tipos de interés habrá menos hogares que puedan permitirse pasarse a la compra de una vivienda) y cada vez hay menos oferta, significa que **los precios seguirán subiendo** (¿alguien lo dudaba?).

"El arrendamiento será a partir de ahora, en 2024, **la solución habitacional elegida por la mayoría de las familias que no han llegado a tiempo a la compra** de vivienda", destaca Matos, y añade:

"La principal consecuencia de la falta de oferta disponible es el sobreprecio de la vivienda en renta, que se reflejó en una intensa escalada durante el primer semestre de 2023, donde alcanza el precio máximo histórico a nivel nacional con 11,69 €/m<sup>2</sup>, superando incluso la marca registrada durante la burbuja de 2007".

Como consecuencia, el portal estima que **el precio de los alquileres subirá por encima del 5%** en 2024.

## Boom de alquiler habitaciones, parte 2

Ya lo advirtieron los expertos consultados por *Business Insider* a finales de 2022: en 2023 iba a haber una burbuja de alquiler de habitaciones. Para el año que viene solo queda decir que esa burbuja continúa inflándose, y que subirá de precio.

"En 2023, el producto estrella va a ser el alquiler por habitaciones. La gente no va a poder alquilar pisos y empezará a buscar habitaciones", vaticinaba Bernardos hace exactamente un año, en la presentación del informe de vivienda de Forcadell con la Universidad de Barcelona.

La crisis de precios ha estado abriendo un agujero en el bolsillo de los hogares: la vida es más cara, los alquileres siguen subiendo, pero los salarios no le siguen el ritmo, hasta el punto de que hay personas para las que la única alternativa pasa por compartir.

Para sobrevivir al encarecimiento de los alquileres en tiempos de inflación descontrolada, ha habido un **boom de pisos compartidos y habitaciones de alquiler**. Según datos de Fotocasa, la demanda de habitaciones en viviendas compartidas ha crecido en 14 puntos

porcentuales como solución habitacional al no poder hacer frente al precio de una vivienda completa.

**Si el precio de los alquileres va a subir, el de las habitaciones todavía crecerá más.**

Básicamente porque hay más margen de subida: si alquilas un piso entero a una unidad familiar, tienes una renta para sostener el alquiler; si lo alquilas por habitaciones, tienes una renta para responder al precio de cada habitación.

En cuanto a zonas, básicamente subirán más donde se concentran los pisos compartidos: en el centro y en barrios universitarios. "Si miramos viviendas completas, el precio crecerá más en zonas tradicionalmente más baratas. Pero si nos vamos a alquilar por habitaciones, **subirá más en el centro de las capitales y cerca de las universidades**", pronostica Bernardos.