

ECONOMÍA | MERCADO DE LA VIVIENDA

La escasez de oferta eleva un 6,5% el precio de las viviendas de alquiler en el último año

El encarecimiento se ha producido sobre todo en el centro y la renta media se sitúa en 656 euros • Los propietarios siguen siendo reacios a poner su piso en el mercado



OSCAR FRAILE / VALLADOLID

En junio del año 2013 el Gobierno aprobó una nueva ley que pretendía dinamizar el mercado de alquiler de viviendas. El Ministerio de Fomento adujo entonces que España estaba a la cola de Europa en este sentido, con un 17 por ciento del parque de viviendas en el mercado de alquiler, mientras que en el resto del continente este porcentaje ascendía al 30 por ciento. Han pasado cinco años desde entonces y la normativa no parece que haya cumplido su objetivo en Valladolid, donde la escasez de oferta ha hecho que el precio no haya dejado de subir en el último año.

Aquella Ley incluía artículos que tenían como objetivo animar a los demandantes de vivienda a que optaran por el alquiler frente a la compra, y a los propietarios con viviendas vacías a poner su inmueble en el mercado. Se buscaba «el necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendatario». En el preámbulo de la citada Ley se reconocía que este mercado no era «una alternativa eficaz» a la compra de vivienda por la escasez de oferta y las «rentas elevadas».

Pues bien, según el *Informe anual de precios del alquiler*, editado por el portal inmobiliario *pisos.com*, estos precios no han dejado de subir en el último año. Concretamente, lo han hecho un 6,5 por ciento en la provincia hasta situar la renta media en 656 euros, aunque hay que puntualizar que esta cantidad es la que piden los arrendadores en sus anuncios y no tiene en cuenta los acuerdos a los que puedan llegar ambas partes tras una negociación. Por otro lado, la superficie media de los inmuebles que hay en el mercado es de 113 metros cuadrados.

Se trata del precio más alto de Castilla y León, por delante de Segovia (591 euros) y Salamanca (560). Del resto de la Comunidad destaca el caso de Ávila, la provincia que en 2017 registró la bajada más pronunciada, con un 6,6 por ciento menos para quedarse con una renta media de 392 euros.

Lo cierto es que alguno de los estímulos que incluía la citada Ley para que los demandantes de vivienda optaran por el alquiler han chocado con los intereses de los propietarios. Por ejemplo, esta regulación establece que el arrendatario tiene derecho a abandonar la vivienda a partir del sexto mes sin pagar ninguna indemnización, siempre que avise con 30 días de antelación y aunque haya firmado un contrato de mayor duración. La única opción que tienen los arrendadores para evitarlo es incluir una cláusula en el contrato que fije esa indemnización. Si no lo hacen, el inquilino puede irse a los seis meses sin ser penalizado.

Por otro lado, la Ley establece que el inquilino tiene derecho a prórrogas en el contrato, si así lo desea, para que su estancia se prolongue hasta un mínimo de tres

LOS AFECTADOS

DANIÉLA TINEO
CINCO MESES BUSCANDO UNA VIVIENDA EN ALQUILER

«Hace semanas no tenía tanta urgencia para encontrar una vivienda de alquiler, pero ahora sí que la tengo porque veo que está subiendo mucho el precio de los pisos y ya casi es imposible encontrar algo por 450 euros»

SILVIA ESCUDERO
SEIS MESES BUSCANDO UNA VIVIENDA EN ALQUILER

«Llegué a Valladolid hace ocho años y desde entonces he vivido en varias viviendas de alquiler, pero nunca he tenido tantas dificultades como ahora para encontrar algo que no supere los 450 euros al mes»

años (antes de 2013 eran cinco). Si el propietario quisiera disponer de ella en este periodo, debe acreditar que él o alguno de sus familiares en primer grado de consanguinidad la necesita, y debe hacerlo con dos meses de antelación.

El presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid, José Manuel Martínez, reconoce que los propietarios siguen siendo reacios a poner su vivienda en el mercado por estos aspectos de la legislación y porque las sucesivas normativas para agilizar los desahucios en caso de impago no han sido efectivas, a su juicio. «Los plazos para resolver estas situaciones siguen siendo largos para el arrendador, pese a los intentos que se han hecho por acortarlos», asegura.

EL CENTRO, LO QUE MÁS SUBE. Aunque la subida se ha notado en todas las zonas de la ciudad, la más acusada ha sido en el centro. «Donde más se está notando el alza es en las viviendas que tienen una buena localización, aunque con un límite en el precio de arrendamiento, porque las que se alquilan por encima de 900 euros raramente se arriendan», explica el representante de los agentes inmobiliarios. En los barrios próximos al centro, como Huerta del Rey, La Victoria y Las Delicias, el incremento es mucho más moderado.

Esta evolución ha provocado que el precio medio de las viviendas de una habitación se sitúe en 523 euros, el de tres asciende a 614 y el de cuatro se eleva hasta los 786 euros de media.

Daniela Tineo lleva unos cinco meses buscando piso en Valladolid. «Antes no tenía tanta urgencia como ahora, pero ahora sí que la tengo porque veo que todo está subiendo y ya casi es imposible encontrar algo por 450 euros», señala. Según ella, para una persona que cobre 900 euros es «imposible» pagar esos precios. Silvia Escudero se encuentra en una situación muy similar. Lleva cinco meses buscando piso y no es capaz de encontrar nada con un presupuesto de 450 euros. «Llevo ocho años viviendo en Valladolid,

siempre de alquiler, y nunca he tenido tantos problemas para encontrar algo como ahora», asegura.

FOMENTO DEL ALQUILER. La escasez de viviendas en alquiler no es un problema exclusivo de Valladolid. El fenómeno de la subida de precios se está produciendo en toda España. De hecho, el Gobierno tiene previsto aprobar durante este mes el nuevo Plan Estatal de Vivienda, que incluirá subvenciones para los que construyan o rehabiliten edificios destinados a viviendas de alquiler. Unas ayudas que también tendrán un efecto directo en el precio, puesto que, cuanto mayor sea la subvención recibida, más limitado estará el precio que se podrá poner a esa vivienda en alquiler.

Con todo, Valladolid sigue siendo una provincia con unos precios por debajo de la media española, que es de 752 euros. A ello contribuyen las grandes capitales, donde esta cifra se ha disparado en los últimos años, al igual que sucede en otras zonas de España como consecuencia de la masificación del turismo. Es el caso de Baleares. Basta con señalar las cuatro provincias que tienen un precio medio de alquiler que supera los mil euros: Madrid (1.256 euros), Guipúzcoa (1.178 euros), Vizcaya (1.059 euros) y Barcelona (989 euros). Precisamente es Baleares la zona de España donde más se han disparado los precios en el último año, con un incremento del 20,3 por ciento. En el otro extremo están las provincias más baratas: Cáceres (387 euros) y Teruel (369 euros).

Hay otros factores sociales que también influyen en la escasez de viviendas de alquiler y, por ende, en el encarecimiento del precio. Por ejemplo, cada vez hay más propietarios que prefieren decantarse por ofrecer sus viviendas en plataformas como Airbnb para estancias cortas de turistas, ya que la rentabilidad es mucho mayor y no tienen que comprometerse a estancias largas. Otra causa es que la movilidad cada vez se impone más en el mercado laboral español y los trabajadores se ven obligados a desplazarse a otras provincias.

YO INVITO, TÚ PAGAS

La carencia de viviendas y la alta demanda provoca que los arrendadores impongan a los inquilinos el pago de los honorarios de la inmobiliaria si quieren conseguir el piso, un gasto que suele ser equivalente a una mensualidad

Ó. F. / VALLADOLID

El estado actual del mercado hace que los arrendatarios que recurren a una inmobiliaria para alquilar su piso no paguen nada por este servicio. Lo habitual es que impongan el pago de los honorarios a los aspirantes a quedarse con la vivienda, conscientes de que es un extremo que no está regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos. La legislación fía a las partes esta negociación y en estos momentos la mayor parte de los propietarios están en una posición de fuerza frente a los inquilinos. Aunque también es cierto que se trata de una cuestión de costumbres, tal y como reconoce el presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid, José Manuel Martínez. «Dependiendo de la ciudad donde se haga el arrendamiento, hay costumbres distintas, y aquí en Valladolid suele ser el arrendatario el que hace frente a los honorarios del pago de la agencia, aunque también es verdad que, como no hay nada estipulado legalmente, puede existir una negociación para que lo pague el arrendador o al 50 por ciento», explica.

Otros agentes inmobiliarios consultados por este periódico confirman que la inmensa mayoría de los propietarios realizan esta práctica porque saben que si un aspirante al piso no cede, lo hará el siguiente.

Martínez reconoce que esto no es así en otras provincias de Castilla y León, donde el arrendador es el que paga. Incluso en Madrid es habitual que la inmobiliaria cobre una mensualidad a cada una de las dos partes, aunque el presidente del Colegio avisa de que esto solo es legal si se informa a propietario y arrendatario. Otras fuentes consultadas por este periódico aseguran que es una práctica «poco ética» que realizan determinadas inmobiliarias.

Martínez opina que «las dos partes deberían pagar el 50 por ciento, pues es un servicio que se presta tanto al arrendador como al arrendatario». Según él, el trabajo de la inmobiliaria «va mucho más allá de poner en contacto a arrendador y arrendatario, porque también in-



Los arrendatarios suelen asumir el coste de la inmobiliaria en Valladolid. / J. TAJES

cluye todas las gestiones que han de realizarse para suscribir el contrato». Evidentemente, este desembolso no se realiza cuando la operación se cierra entre particulares.

RECLAMO. Lo cierto es que este aspecto en ocasiones se utiliza como reclamo en algunas viviendas que quizá no tengan tanta demanda. «No cobramos mes de inmobiliaria, solo pedimos mes de alquiler y mes de fianza», reza un anuncio en la página *fotocasa.com* para una vivienda en la calle Mariano Miguel López. Otros usuarios publican anuncios en los que solicitan viviendas en alquiler, pero especifican que no están dispuestos a pagar la inmobiliaria.

Por ejemplo, Julio Hurtado ha publicado hace una semana un anuncio en internet para encontrar un piso de alquiler amueblado, y con carácter urgente, de no más de 400 euros. Y de momento no ha tenido suerte. «El problema es que rápidamente alquilan todo por lo que pregunto, no me da tiempo ni aunque vaya a verlo con el dinero en el bolsillo», señala. Pero, pese a sus prisas, no está dispuesto a pagar el cien por cien de los honorarios de una inmobiliaria. «A mí no me van a encontrar en esas, aunque habitualmente se haga así aquí», señala. Hurtado

también se queja de las exigencias que imponen las inmobiliarias, aunque suelen ser las de los propietarios. «Para un piso en San Pedro Regalado me pedían dos meses de fianza, un contrato de trabajo fijo, tres nóminas y que el importe del alquiler no superara el 40 por ciento de mi sueldo», concluye.

LOS AFECTADOS

JULIO HURTADO
UNA SEMANA BUSCANDO UN PISO DE ALQUILER

«Aunque sea lo que habitualmente se haga en Valladolid y otros sitios, no estoy dispuesto a pagar el cien por cien del gasto de la inmobiliaria, que es lo que te piden en todos los lados, y me da igual si tardo más encontrar un piso... por ahí no voy a pasar»