Madrid y Barcelona lideran las caídas del alquiler: más de un 6,5%

AGOSTO/ Pese a la reactivación por la vuelta de verano, son las dos capitales españolas donde más caen los alquileres: un 8,2% en Madrid y un 6,6% en Barcelona debido al exceso de oferta y falta de demanda.

Inma Benedito. Madrid

Con el fin del verano, los engranajes del mercado del alquiler se ponen a funcionar a pleno rendimiento gracias a la vuelta de vacaciones de empleados y estudiantes. Pero este año, las grandes capitales españolas, epicentro de esta demanda, no sólo no están viendo subidas de precio, sino que lideran las caídas a nivel nacional.

Madrid y Barcelona, donde antes de la pandemia los alquileres llegaron a subir un 50% en cinco años, limitando el acceso de jóvenes y colectivos vulnerables, ahora son las capitales españolas donde más caen los precios, debido a una demanda todavía débil y una bolsa de pisos sin alquilar que no termina de absorberse. No en vano, la capital y la ciudad condal arrastran descensos interanuales un mes tras otro desde julio de 2020, es decir, durante 14 meses consecutivos, según Fotocasa.

En agosto de 2021, alquilar un piso en Madrid es un 8,2% más barato que hace un año, y eso que en agosto de 2020 no había vacuna, miles de empresas habían cerrado por restricciones o falta de demanda y más de un millón de empleados se encontraban en ERTE. "Por temporalidad, agosto siempre ha sido uno de los meses con más demanda en alquiler, ya que para muchos el fin del periodo estival marca el comienzo de la nueva temporada. Sobre todo de los más jóvenes, el colectivo que más interactúa con este mercado", explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

Madrid no es la única capital en anotarse grandes descensos. En Barcelona ocurre más de lo mismo: desde agosto de 2020 los precios han caído un 6,6%, en Palma de Mallorca y Málaga más de un 3%, y es su peso sobre el mercado nacional el que explica que los alquileres en España cayeran de media un 3% interanual en agosto. Otras grandes ciudades como Sevilla o Valencia también experimentan caídas alrededor del 1%, según los datos publicados por el portal Fotocasa.

Pero si agosto es el mes de la *rentrée*, ¿qué ha pasado en 2021 para que el aumento de la demanda no se traduzca en una subida de precios? Para empezar, que aunque la demanda itinerante (estudiantes, directivos, turistas...) regresa, lo hace paulatinamente y sigue sin ser suficiente para absorber toda la oferta de pisos anunciados. En ese sentido, Gonzalo Bernardos, profesor Titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona explica que "en septiembre es cuando está volviendo una parte de la población itinerante".

No tanto la de turistas, sin embargo. Madrid y Barcelona son precisamente dos de los destinos turísticos más golpeados por la pandemia. Mientras los mercados de sol y playa y de interior han recuperado algo de lo perdido en un 2020 negro para el sector, los destinos urbanos continúan sufriendo la ausencia de viajeros. Su desaparición provocó la acumulación de una gran bolsa de viviendas sin alquilar, en muchos casos antiguos pisos turísticos a los que no había cómo darles salida. Éstos inundaron el mercado del alquiler tradicional.

Este mes, por lo tanto, podrían apreciarse cambios en la demanda gracias al retorno de estudiantes, directivos y, en menor medida, turistas, pero para que esto se traduzca en subidas de precio hará falta que la oferta se reduzca. Durante los últimos meses, el trasvase masivo de pisos turísticos como alquiler vacacional, sumado a nuevas ofertas de pisos en renta se fueron acumulando en los portales inmobiliarios, y aunque las grandes ciudades gozan de ser mercados dinámicos, la falta de demanda rompió con el dinamismo. Ahora hace falta que el mercado absorba esa bolsa de pisos acumulados para que el precio empiece a subir. "Le queda muy poco tiempo de caer a los alquileres. El *stock* pendiente de colocar está absorbiéndose muy rápido", añade Bernardos.

En Barcelona, en cambio, no se verán subidas debido al control de precios regulado por la Generalitat. En los últimos meses, mientras ha habido un exceso de oferta y poca demanda, no se han notado los daños colaterales de la medida. Pero en cuanto la oferta se vaya absorbiendo y regrese la demanda itinerante, la presión ejercida como un dique por el control de precios provocará un trasvase: los pisos en alquiler convencional saldrán en caño hacia el alquiler de temporada, donde no aplica el control y los propietarios pueden subir el precio.

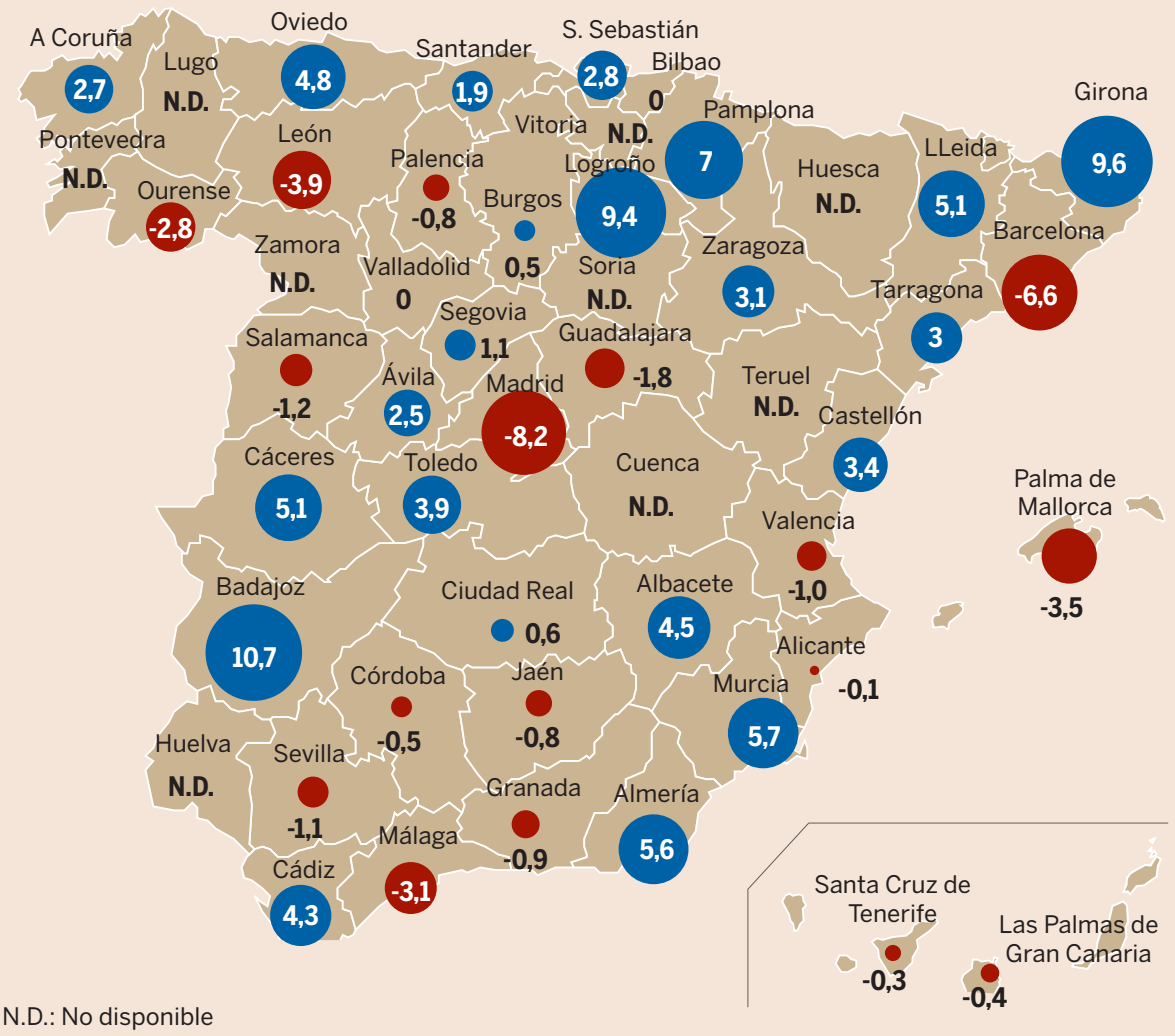
En cuanto a los municipios que más han sufrido el descenso de precios, además de Madrid y Barcelona destaca Benidorm, con una caída del 9,2% en el valor de las rentas; el Campello, también en Alicante (-8,1%); L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona, -7,1%); Santa Lucía de Tirajana (Gran Canaria, -6,4%) y Alcorcón (Madrid, -5,5%).

En los próximos meses, vaticina Bernardos, ocurrirá lo contrario a lo vivido en 2020. Volverá la población itinerante, los estudiantes de grado y una parte de los de máster. Esto ya va a hacer que el mercado se reactive. En cuanto a los turistas, se espera un buen final de año gracias a la vacunación. "A partir de aquí toda la demanda de alquiler convencional volverá a lo que era", apunta. Esto será también gracias a la enorme bolsa de ahorro generada durante el confinamiento, que alcanza niveles históricos. Buena parte de los españoles seguirá sin poder permitirse la entrada de un piso con este extra ahorrado, pero sí hacer frente a una fianza de alquiler. El mercado laboral es el que engrasa los engranajes de los alquileres, y cabe recordar que todavía hay cerca de 300.000 personas en ERTE y el paro se sitúa en el 15,3%.

La capital y la ciudad condal arrastran 14 meses consecutivos de descensos en el precio del alquiler

¿QUÉ HA PASADO CON LOS ALQUILERES EN AGOSTO?

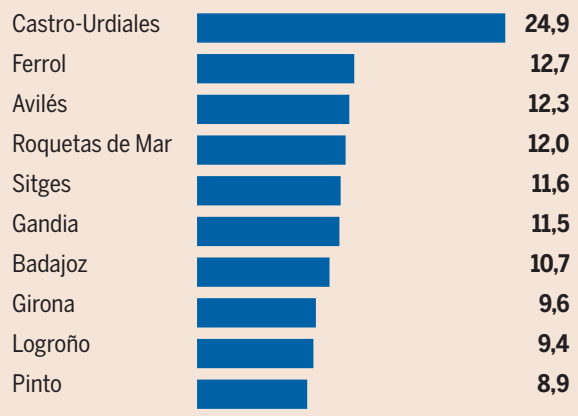
Variación interanual del precio del alquiler por capitales en agosto, en %.



N.D.: No disponible

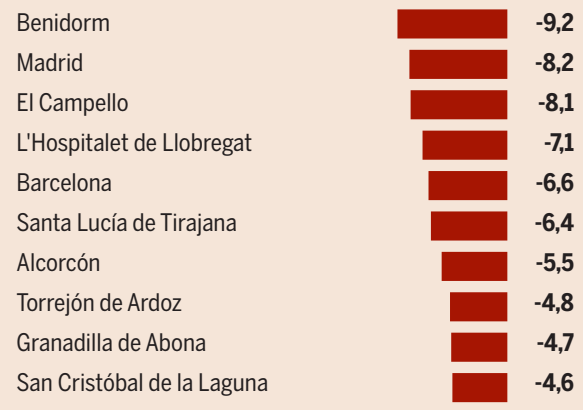
Los municipios donde más sube el alquiler...

Variación interanual, en %



...Y donde más cae

Variación interanual, en %



Expansión

Fuente: Fotocasa