

ECONOMÍA / POLÍTICA

El esfuerzo por alquilar vivienda, en

DESDE LA BURBUJA/ Palma de Mallorca lidera la ratio entre alquileres y salarios (45%), seguida de Málaga, Valencia, Madrid,

Pablo Cerezal. Madrid
El mercado inmobiliario está disparado, al calor del crecimiento demográfico, del aumento del coste de los materiales y la falta de obra nueva. De hecho, por cada tres nuevos hogares en el país, apenas se construye una sola vivienda, lo que dispara la tensión entre la oferta y la demanda. Y la situación es todavía más problemática en el caso de la vivienda en alquiler, de donde se ha retirado buena parte de la oferta ante la inseguridad jurídica y los problemas de *in-quiokupación*. Todo ello ha provocado que las rentas suban el triple que los salarios en los últimos años, haciendo que el esfuerzo por acceder a una vivienda se dispare a niveles que no se veían desde antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.

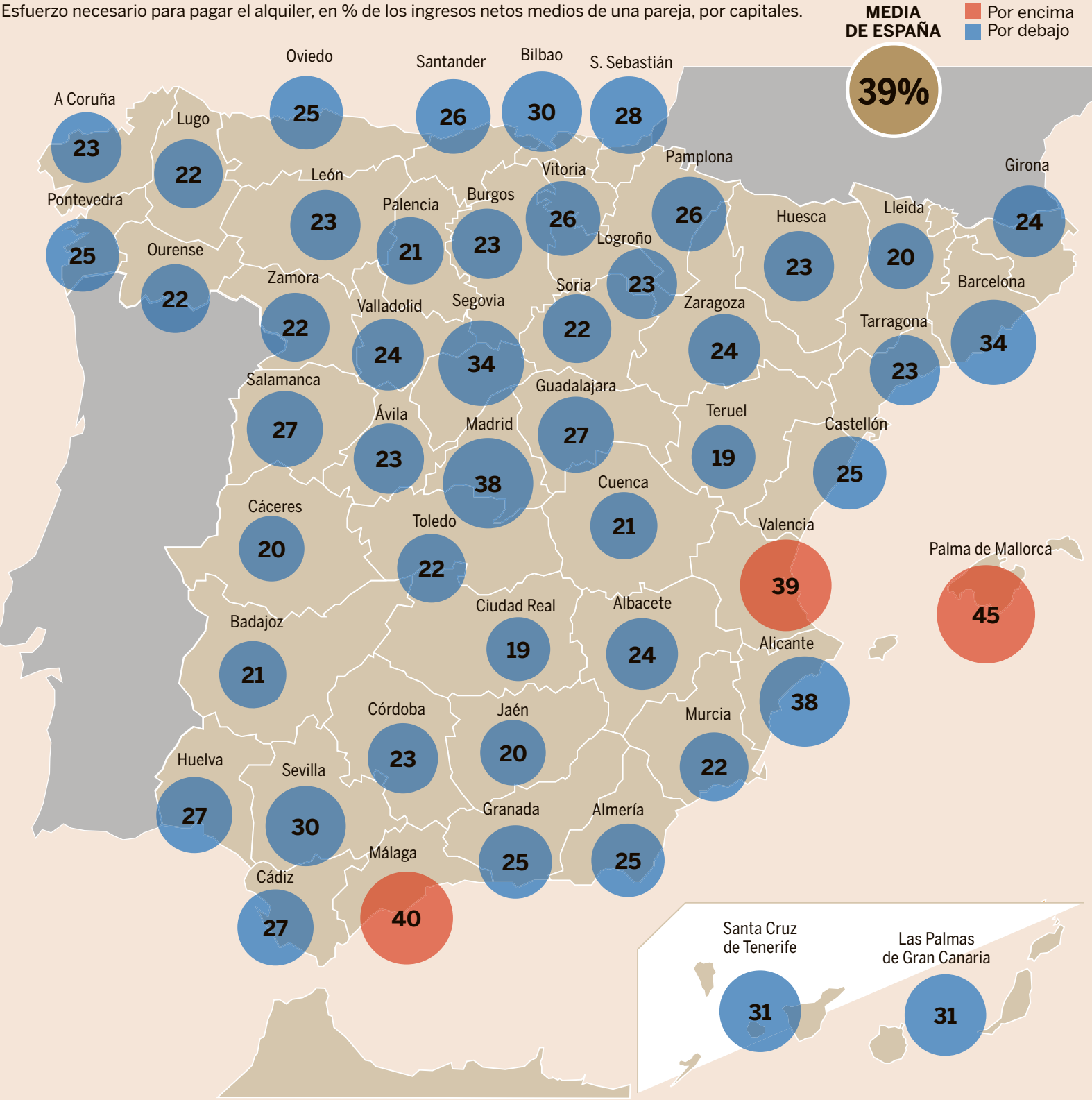
Alquilar una vivienda media supone un esfuerzo equivalente al 39% de los ingresos netos de una pareja en España, de acuerdo con los datos del segundo trimestre del año publicados esta semana por el portal inmobiliario Idealista. Unas cifras que superan en diez puntos el esfuerzo necesario para la compra de una vivienda, excluyendo la entrada de la hipoteca y otros gastos, como los impuestos. Con ello, el esfuerzo necesario para alquilar escala ocho puntos en tres años y se sitúa en niveles que no se veían desde antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.

El coste de alquilar una vivienda ya se come el 39% de la renta familiar, muy por encima de el esfuerzo de la compra, lo que significa que adquirir un piso para ponerlo en arrendamiento resulta rentable desde el primer día a pesar de la hipoteca, después de pagar la entrada. Si bien esta cifra es muy heterogénea a lo largo y ancho del territorio nacional, hay una constante que se repite en casi todo el mapa: arrendar supone un mayor esfuerzo que comprar. De hecho, solo hay cuatro capitales de provincia que escapen a esta dinámica: Madrid, A Coruña, Palma de Mallorca y San Sebastián.

Alquiler
Por capitales, Palma de Mallorca lidera la ratio entre alquileres y salarios (45%), seguida de Málaga (40%), Valencia (39%), Madrid, Alican-

EL ALQUILER, INASUMIBLE EN BUENA PARTE DE ESPAÑA

Esfuerzo necesario para pagar el alquiler, en % de los ingresos netos medios de una pareja, por capitales.



Expansión

Fuente: Idealista

te (38% en ambos casos), Barcelona, Segovia (34%), Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife (31%), Bilbao, Sevilla (30%), San Sebastián (28%), Cádiz, Salamanca, Guadalajara, Huelva (27%), Santander, Pamplona, Vitoria (26%), Granada, Pontevedra, Oviedo, Almería y Castellón de la Plana (25%). En el otro extremo de la tabla quedan Teruel, Ciudad Real (19% en

ambos casos), Lleida, Jaén y Cáceres (20%).
Estas cifras ponen de manifiesto que, aunque el alquiler se ha vuelto prohibitivo en el conjunto de España, superando ampliamente el 30% de los ingresos familiares recomendado por los expertos para mantener cierta capacidad de consumo y de ahorro para hacer frente a imprevistos, la mayor parte de las capitales

Solo hay cuatro provincias donde alquilar salga más económico que comprar casa

quedan por debajo de esta cota. No obstante, esto se debe en buena medida a que las familias dentro de la capital cuentan con un salario habitualmente más elevado que la media de la provincia. De hecho, a nivel provincial, Málaga es la que impone mayor esfuerzo a sus residentes, debido a la combinación de los salarios más bajos fuera de la capital antes mencionados con

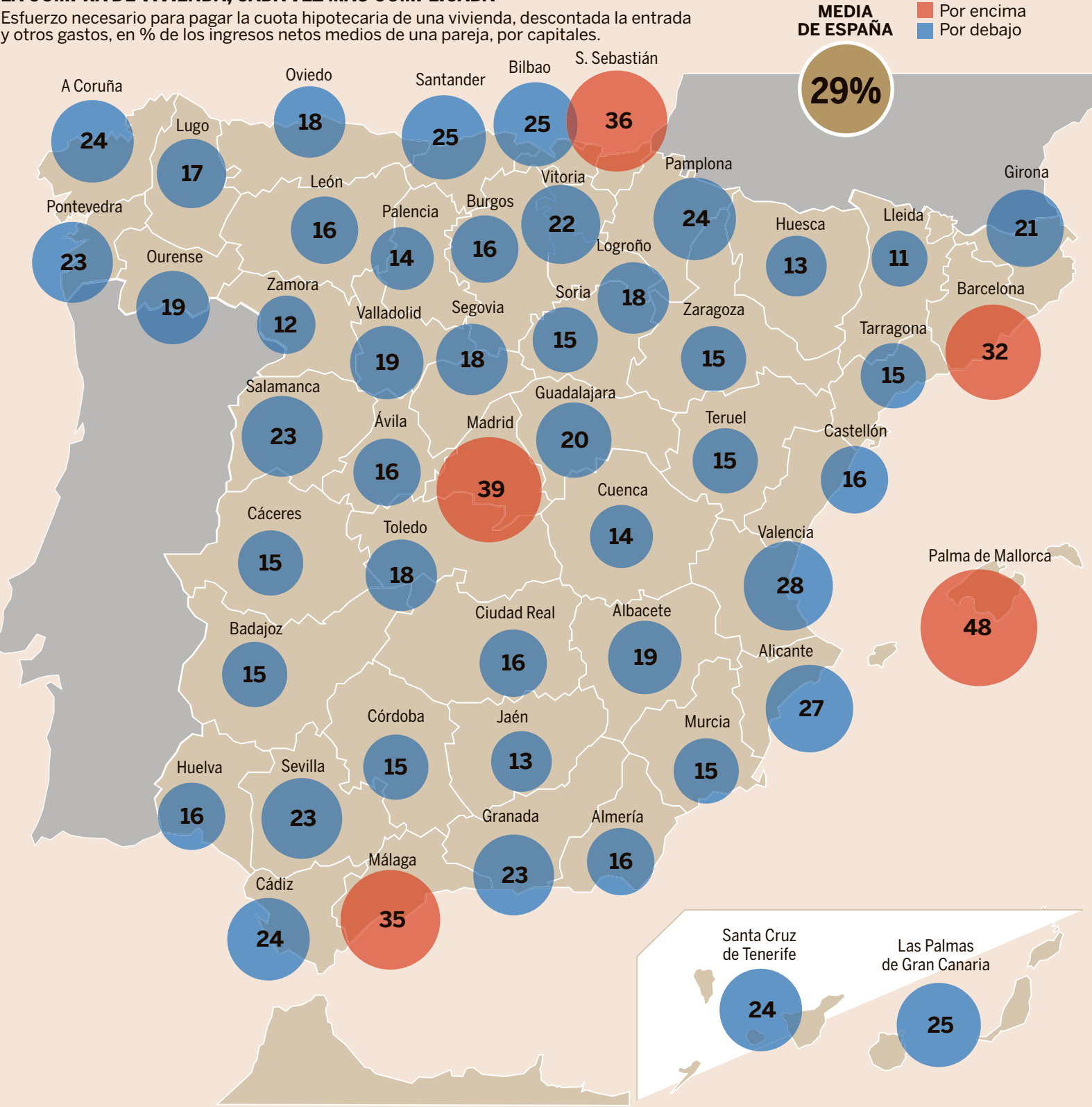
unos precios más elevados en buena parte de las ciudades del entorno por la fuerte demanda extranjera, al tratarse de ciudades con vivienda de calidad y servicios orientados a rentas muy altas. Así, el esfuerzo en la provincia de Málaga se eleva al 58% de la renta media neta, seguida de Baleares (48%) Valencia (38%), Alicante, Madrid y Santa Cruz de Tenerife (37%).

máximos: el 39% del sueldo

Alicante, Barcelona, Segovia, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, Bilbao y Sevilla.

LA COMPRA DE VIVIENDA, CADA VEZ MÁS COMPLICADA

Esfuerzo necesario para pagar la cuota hipotecaria de una vivienda, descontada la entrada y otros gastos, en % de los ingresos netos medios de una pareja, por capitales.



Un alquiler en la costa puede generar más retorno en dos meses que otro en un año completo

de aquellas zonas más turísticas, que aunque puedan quedar vacíos durante un periodo prolongado del año permiten generar una gran renta durante la temporada estival. Y, más allá de eso, el inmueble también puede tener salida como alquiler de fin de semana y puentes en otros meses.

Así, de acuerdo con los datos del portal inmobiliario pisos.com, en la mayoría del litoral, ocho semanas de alquiler vacacional generan más de la mitad de los ingresos que produce un piso arrendado durante todo el año en la capital de referencia, y en tres zonas concretas (Costa Brava, Baleares y Costa de la Luz) la renta de solo dos meses iguala el retorno de un piso alquilado durante un año completo.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que el retorno es mucho más limitado en otras zonas, como es el caso de la costa vasca, donde una vivienda apenas genera una rentabilidad anual del 1,79%, muy por debajo de la media del mercado. De hecho, el litoral vasco exige 511.799 euros de inversión para la compra de una vivienda de 100 metros cuadrados que apenas reporta un beneficio veraniego de 9.144 euros por temporada, mientras que la costa balear, con una inversión ligeramente más elevada (578.562 euros) se logra un retorno mucho más alto (23.384 euros en dos meses).

Con todo, hay que tener en cuenta que, más allá de estas ocho semanas (hasta doce o incluso algo más en algunas zonas), es difícil lograr rentabilidad, ya que apenas suscita interés, pero sí le puede sacar rédito para uso propio. “El propietario del litoral firma dos contratos con la misma vivienda, uno con el mercado durante ocho semanas y otro consigo mismo durante los diez meses restantes, y la rentabilidad únicamente recoge el primero”, señala Ferran Font, portavoz y director de Estudios de pisos.com.

Expansión

Fuente: Idealista

La mayor parte de estas cifras son superiores al esfuerzo necesario para la compra, que se sitúa en el 29% de la renta familiar neta, en promedio. Esto se debe a que la oferta de vivienda cada vez se inclina más del lado de la venta, debido a la inseguridad jurídica del alquiler y la protección a los *inquilokupas*, al tiempo que la demanda se ve expulsada al mercado del alquiler ante la

falta de ahorros para hacer frente la entrada. Además, hay que tener en cuenta que este esfuerzo se mide después del pago de la entrada y otros gastos asociados a la compra, como los impuestos, lo que contribuye a aligerar el coste. Con todo ello en mente, también hay una gran disparidad. Así, los elevados niveles de esfuerzo para la compra de una vivienda en Palma

La oferta de vivienda se inclina hacia la compraventa; la demanda tiende al alquiler

de Mallorca (48%), Madrid (39%), San Sebastián (36%), Málaga (35%), Barcelona (32%), Valencia (28%), Alicante (27%), Las Palmas de Gran Canaria, Bilbao o Santander (25% en los tres casos) contrastan con las cifras bastante más moderadas de Lleida (11%), Zamora (12%), Jaén, Huesca (13%), Palencia, Cuenca (14%), Teruel, Cáceres, Badajoz, Soria, Murcia,

Tarragona, Córdoba y Zaragoza (15%).

Pisos de temporada

No obstante, hay que tener en cuenta que, igual que existe una gran disparidad entre las rentas y los precios en dos provincias limítrofes, también hay una gran heterogeneidad cuando se baja al terreno por municipios. Especialmente, cuando se desciende al detalle