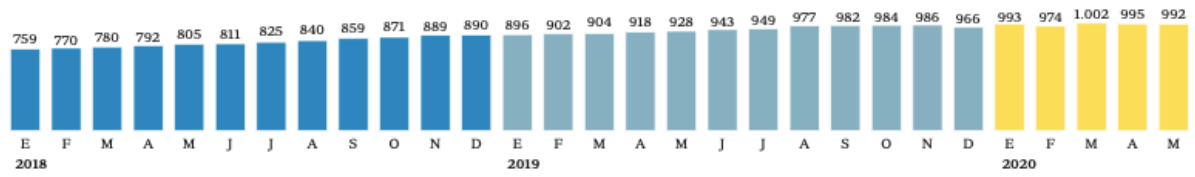


## Evolución del precio medio del alquiler

En euros al mes



Fuente: pisos.com

ABC

propietarios porque para ellos lo fundamental es la estabilidad. No les importa bajar la renta si a cambio consiguen inquilinos más solventes y fiables. Es un error ir a un precio alto y que al año siguiente se vayan o dejen de pagar», señala José Ramón Zurdo, director general de la compañía.

Lo cierto es que los pagos en el alquiler se han triplicado debido al coronavirus. En concreto, la morosidad se ha disparado del 5% al 15%, según los datos que maneja la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Asval). La organización advierte de que las medidas aprobadas por el Gobierno no han tenido la acogida esperada. Muchos inquilinos están renunciando a los microcréditos avalados por el ICO de hasta 5.400 euros (900 euros al mes) porque no quieren incrementar sus niveles de endeudamiento. Por otro lado, tampoco está funcionando la posibilidad de aplazar o fraccionar los pagos del alquiler -afecta a los tenedores profesionales o particulares con más de 10 viviendas-, pues según Asval solo un 3% ha mostrado interés por acogerse a esta moratoria.

«El mercado de alquiler en España todavía es relativamente virgen y poco regulado si nos comparamos con los países anglosajones o Alemania. Hace falta más regulación de apoyo tanto al arrendador, para que tenga una seguridad en el pago, como para el inquilino para que no se abuse de él y para que cuando enfrente problemas de fluctuación económica como la que tenemos actualmente tenga cierta protección. Ese tipo de leyes se han intentado hacer, pero todavía no se ha atacado de una manera seria», lamenta Fernando Rodríguez de Acuña. En este sentido, insiste en que si al propietario se le diese más seguridad en caso de impago «la prima de riesgo por no poder desalojar disminuiría un poco y el alquiler tendería a bajar».

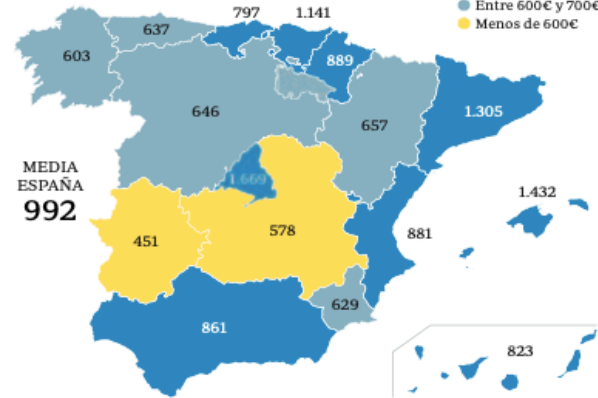
### Golpe al alquiler turístico

Si en el alquiler residencial el coronavirus está teniendo consecuencias, tanto para propietarios como para moradores, otro de los mercados que se ha visto muy perjudicado por la pandemia ha sido el de los pisos turísticos, un negocio que ya presentaba síntomas de agotamiento y que ha recibido un duro mazazo con las restricciones a la movilidad decretadas con el estado de alarma.

La ausencia de visitantes internacionales desde el pasado mes de marzo y las incógnitas en torno a cómo será la vuelta de los viajeros han pro-

### Precio medio del alquiler por CC.AA.

En euros al mes para vivienda de superficie media (mayo 2020)



Fuente: pisos.com

La venta también se abaratará

El impacto del coronavirus en la economía de los particulares hará que «tenedores que tengan necesidad de capitalizar o voluntad de vender rápido se vean forzados a tocar el precio a la baja», apunta Font, que piensa que «el mercado ofrecerá buenas oportunidades para quienes dispongan de ahorros».

**IMPACTO INMEDIATO**  
La morosidad en el pago del alquiler ha pasado del 5 al 15% debido al coronavirus, según datos de Asval

vocado un trasvase del alquiler turístico al de larga duración. Según datos de pisos.com, el 16,5% de los inmuebles que se arrendaban con fines turísticos han pasado a figurar como alquileres residenciales entre principios de marzo y finales de mayo. ¿Qué consecuencias tiene esto? Un aumento de la oferta de pisos en alquiler que también podría contribuir a rebajar las tensiones en el precio en las grandes capitales de España. «Prevemos que se va a notar una ligera bajada de precios sobre todo a final de año. Y digo ligera porque la oferta sigue siendo muy baja en las principales ciudades, sino estaríamos hablando de una bajada grande», apunta Zurdo, de la Agencia Negociadora del Alquiler.

La compañía ha detectado problemas en esa migración al alquiler tradicional. Los propietarios firman arrendamientos de temporada por el plazo de un año para que, una vez pasado ese tiempo, no haya obligación de prorrogar el contrato, pudiendo recuperar la vivienda para uso turístico cuando el sector se recupere. «Es una mala práctica que se está produciendo y hay que tener mucho cuidado porque si no

se acredita la temporalidad puede acabar en fraude de ley. Si el inquilino demuestra que esa es su residencia permanente va a poder prorrogar el contrato por cinco años o siete, en función de si los arrendadores son personas físicas o jurídicas, con lo cual les va a salir el tiro por la culata», alerta José Ramón Zurdo.

Junto con ese aumento de la oferta por el trasvase de pisos turísticos, los expertos esperan un incremento de la demanda por dos razones: la falta de ahorro para la compra y el deseo de una mayor libertad tras los meses de encierro. «Esta crisis va a afectar a la capacidad de ahorro de las familias porque va a haber un desempleo tremendo. Las personas que tenían pensado comprarse una casa lo van a dejar en suspenso, pero tienen necesidad de vivienda y esto lo va a aprovechar el alquiler, que va a subir de manera considerable», indica Zurdo. A la previsible reducción en la concesión de hipotecas se suma la falta de confianza para acometer una inversión de tal magnitud en tiempos de inestabilidad e incertidumbre. «Posiblemente la demanda que estaba dispuesta a comprar en marzo o abril se tome unas semanas o unos meses para

terminar de tomar la decisión», estima Ferran Font, de Pisos.com. Al margen de la caída en los precios del alquiler, los expertos piensan que los meses de confinamiento van a modificar las preferencias de los inquilinos a la hora de seleccionar casa. «Si comparamos la actualidad respecto a marzo, hemos visto cómo ha aumentado en un porcentaje relevante el uso de filtros de piso con balcón o terraza y también con jardín», comenta Font. En esta misma línea, dice, habrá demanda que a día de hoy priorice una vivienda peor ubicada, pero que disponga de más metros cuadrados o cuente con jardín por si se produce un nuevo confinamiento («pasarlos en unas condiciones más cómodas»). Contundente se muestra también Eduardo Molet: «Está aumentando más que nunca la búsqueda de alquiler en las afueras de las ciudades, sobre todo de áticos y bajos con jardín».

### Más oferta, reto pendiente

Nada será igual tras el torbellino del Covid-19. Los propietarios tendrán que adecuarse a una demanda con menor capacidad de gasto, los inquilinos a cambio deberán presentar mayores garantías de pago, el negocio de los pisos turísticos se viene abajo y migra hacia el alquiler residencial... y lo más importante, los precios, tras años de crecimientos, empezarán a anotarse caídas. ¿Qué ocurrirá a medio plazo? «Una vez se recupere la economía, probablemente volvamos a una situación parecida a la actual, que era una tendencia a la moderación, donde en muchos casos ya se vislumbraba que estábamos en la antesala de las primeras caídas de precio de alquiler, sobre todo porque presentaba unos problemas importantes de accesibilidad en grandes capitales», dice Ferran Font, sin olvidar el gran desafío pendiente: «Las administraciones públicas, una

vez que las prioridades vuelvan a restituirse, tendrán que hacer un apuesta por políticas enfocadas a hacer mayor el parque de vivienda de alquiler. La fórmula que se ha demostrado más efectiva a nivel internacional ha sido la colaboración público-privada».