

OPINIÓN

La vivienda de alquiler: una radiografía

Gonzalo Bernardos

Profesor de Economía de la U.de Barcelona y director del Master inmobiliario.

Una gran parte de la población en España asocia la vivienda de alquiler a un mercado caracterizado por un elevado exceso de demanda. No obstante, si paseamos por Barcelona o Madrid, especialmente por las zonas acomodadas o emblemáticas, observaremos como, desde principios de 2002, existe un relativamente importante número de ofertas en alquiler.

¿A qué se debe esta aparente contradicción? La respuesta es relativamente sencilla: la vivienda de alquiler es un mercado dual, en el que coexisten un segmento de vivienda "tradicional" y otro de "alto standing". Ambos segmentos han tenido durante el último año y medio una diferente evolución. Así, mientras en el primero continúa existiendo el tradicional exceso de demanda (especialmente para rentas mensuales inferiores a los 600 euros), en el segundo hay en la actualidad un exceso de oferta.

Esta situación del segmento de "alto standing" es nueva y ha tenido lugar por la confluencia de una reducción de la demanda y un aumento de la oferta. La primera característica es principalmente consecuencia del menor número de ejecutivos que, debido al descenso de la actividad económica, han sido desplazados hacia las principales ciudades españolas por las empresas. En cambio, la segunda tiene que ver con las expectativas generadas por las comparativamente elevadas rentabilidades que en años anteriores ofreció esta tipología de vivienda. Dichas rentabilidades han estimulado a algunos propietarios a remodelar sus viviendas, o a adquirir otras, para dedicarlas a inquilinos de elevado poder adquisitivo. Este exceso de oferta en dicho segmento se ha reflejado en el comportamiento de las rentas, siendo las de dicha tipología las que menor aumento tuvieron durante 2002. Así, en el caso de Barcelona, mientras la media de las rentas subió un 9,1%, en Sarriá-Sant Gervasi (distrito donde se localizan las viviendas de "alto standing") éstas sólo aumentaron un 0,5%.

En el segmento de demanda de vivienda "tradicional", las últimas tenden-

cias observadas tienen que ver con la elevada preferencia de los demandantes por los pisos pequeños (especialmente los inferiores a 70 m²). Dicha preferencia está principalmente motivada por los elevados aumentos de rentas observados durante los últimos años. Estos aumentos han hecho que el "factor precio" (considerado en términos absolutos) se convierta en la gran mayoría de los casos en el elemento decisivo para contratar o no el alquiler de una vivienda. En este segmento de demanda, y a diferencia de lo que sucede con la vivienda de propiedad, la localización, la antigüedad, la amplitud o la distribución del piso son factores secundarios. Esta situación provoca un importante aumento de la "prima" por m² que el demandante está dispuesto a pagar y hace que la rentabilidad de la propiedad sea más elevada cuanto más pequeña es la vivienda. Así, mientras en la actualidad la rentabilidad media de un piso de 50 m² se sitúa alrededor del 5%, en cambio, la de una vivienda de 100 m² no llega en bastantes casos al 4%. Esta diferencia de rentabilidad ha originado que bastantes propietarios de edificios de alquiler hagan cambios en la configuración de los mismos, aumentando el número de viviendas a costa de reducir el espacio habitable de cada una de ellas.

Alquiler de habitaciones

El exceso de demanda en el segmento de la "vivienda tradicional" ha dado lugar en Barcelona y Madrid a la reaparición de un importante mercado de alquiler de habitaciones. Esta práctica, muy utilizada en las décadas de los 40 y los 50, vuelve a tener en la actualidad una considerable demanda. Esta demanda no sólo está integrada por inmigrantes de bajo nivel de ingresos (principal fuente), sino también por numerosos jóvenes que, principalmente por motivos de estudio o trabajo, deben independizarse de sus padres. Esta situación es consecuencia de la existencia de un cada vez más elevado porcentaje de personas que no tienen la capacidad adquisitiva para alquilar por sí solos un piso.

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO

OFICINAS

Madrid

Zona	Alquiler (€/m ² /año)		Oferta m ²	Absorción m ²
	Mínimo	Máximo		
Distrito de negocios	216	337	36.000	18.000
Norte	215	325	133.000	52.000
Centro ciudad	140	250	66.000	15.000
M-30	160	240	168.000	45.000
M-40	130	240	358.000	42.000
Media / Total	172	279	761.000	172.000

Rentabilidad mínima inicial: 6%. Tasa de disponibilidad: 8%.

Fuente: CB Richard Ellis

Barcelona

Zona	Rentabilidad		Alquiler (€/m ² /año)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Distrito de negocios	5,75%	5,75%	160	290
Centro de ciudad	6,00%	6,75%	140	255
Nuevas áreas de negocios	6,00%	6,75%	145	245
Periferia	7,00%	7,75%	95	145

Tasa de disponibilidad: 5,5%.

Fuente: CB Richard Ellis

LOCALES COMERCIALES

Madrid

Calles	Renta M ² /año	Rentabilidad neta (%)	Calles	Renta M ² /año	Rentabilidad neta (%)
Primera línea					
Serrano	1.520	5,75	Alcalá-Quintana	650	7,00
Preciados	1.900	5,75	Bravo Murillo	690	7,00
Goya	1.250	6,00	Orense	870	6,50
Princesa	1.100	6,00	Avda. Albufera	670	7,00
Gran Vía	1.200	6,50			

Barcelona

Calles	Renta M ² /año	Rentabilidad neta (%)
Diagonal	847	6,50
Porta del Angel	1.844	5,75
Passeig de Gracia	1.382	6,00
Rambla Catalunya	880	6,50
Portaferrisa	938	6,25

Nota: Estos precios son máximos y susceptibles de variación dependiendo de la superficie. Precio para local tipo 200 m² aproximadamente.

FUENTE: Cushman & Wakefield Healey & Baker

INDUSTRIAL

Madrid

Zonas	NAVES		TERRENOS	
	Alquiler (€/M ² /año)	Venta (€/M ²)	Alquiler (€/M ² /año)	Venta (€/M ²)
Madrid Casco Urbano				
Fuencarral	93,76	64,91	1.111,87	961,62
Manoteras	86,55	64,91	961,62	721,21
Julián Camarillo	144,24	108,18	1.803,04	901,52
Vicálvaro	93,76	50,49	901,52	601,01
Méndez Álvaro	108,18	72,12	901,52	601,01
Embajadores	108,18	72,12	901,52	601,01
Carretera de Colmenar Viejo				
Tres Cantos	93,76	72,12	901,52	721,21
Colmenar Viejo	64,91	54,09	601,01	510,86
Carretera de Burgos N-I				
Alcobendas	90,15	72,12	1.111,87	841,42
S. Sebastián de los Reyes	90,15	68,52	1.111,87	841,42
Algete	72,12	61,30	841,42	540,91
S. Agustín de Guadalix	68,52	57,70	721,21	570,96
Carretera de Barcelona N-II				
Las Mercedes	93,76	72,12	1.081,82	901,52
Fin de Semana	86,55	64,91	901,52	721,21
Coslada	90,15	61,30	841,42	601,01
Barajas	100,97	72,12	901,52	601,01
S. Fernando de Henares	72,12	57,70	721,21	661,11
Torrejón de Ardoz	68,52	54,09	811,37	661,11
Alcalá de Henares	75,73	54,09	721,21	540,91

Zonas	NAVES		TERRENOS	
	Alquiler (€/M ² /año)	Venta (€/M ²)	Alquiler (€/M ² /año)	Venta (€/M ²)
Azuqueca de Henares	46,88	39,67	510,86	450,76
Daganzo	50,49	43,27	601,01	480,81
Carretera de Valencia N-III				
Arganda del Rey	68,52	50,49	631,06	420,71
Vellilla de S. Antonio	50,49	43,27	540,91	450,76
Rivas Vaciamadrid	86,55	68,52	841,42	601,01
Mejorada del Campo	57,70	50,49	570,96	420,71
Vallecas	93,76	61,30	901,52	601,01
Carretera de Andalucía N-IV				
Villaverde	97,36	57,70	811,37	601,01
Getafe	86,55	57,70	781,32	510,86
Pinto	75,73	57,70	661,11	510,86
Valdemoro	64,91	50,49	510,86	390,66
Carretera de Extremadura N-V				
Alcorcón	86,55	61,30	811,37	540,91
Móstoles	93,76	61,30	781,32	540,91
Villaviciosa	90,15	68,52	781,32	601,01
Carretera de A Coruña N-VI				
Las Rozas	194,73	144,24	1.051,77	781,32
Majadahonda	108,18	72,12	901,52	601,01
Carretera de Toledo N-401				
Leganés	75,73	57,70	751,27	510,86
Fuenlabrada	68,52	46,88	721,21	450,76

Barcelona

Zonas	Municipios	Naves		Terrenos
		Alquiler (€/M ² /año)	Venta (€/M ²)	
Baix Llobregat (A)	Prat de Llob. / Sant Boi de Llob. / Cornellà de Llob. / Viladecans / Gavà / Esplugues de Llob. / Sant Joan Despí / Sant Feliu de Llob. / Sant Vicenç dels Horts.	54-69	902-1142	421-571
Baix Llobregat (B)	Molins de Rei / Palrejà / El Papiol / Sant Andreu de la Barca / Esparreguera / Abrera / Martorell / Sant Esteve Sesrovires.	43-58	691-962	210-481
Barcelonès	Hospitalet de Llob. / Sant Just Desvern / Sant Adrià del Besos / Badalona / Barcelona.	61-79	1052-1262	541-962
Maresme	Mongat / Sta. Coloma de Gramanet / Mataró / Vilassar de Dalt / Cabrera de Mar.	50-61	781-962	240-481
Vallès Occidental	Castellbisbal / Rubí / Sant Cugat del Vallès / Cerdanyola / Montcada			

Zonas	Municipios	Naves		Terrenos
		Alquiler (€/M ² /año)	Venta (€/M ²)	
Vallès Occidental	i Reixac / Ripollet / Sta. Perpetua / Polinyà / Palau de Plegamans / Sant Quirze / Barberà / Terrassa / Sabadell / Viladecavalls.	43-58	751-992	180-361
Vallès Oriental	La Llagosta / Granollers / Mollet del Vallès / Paret del Vallès / Lliça de Vall / Montmeló / Sant Celoni / Llinars del Vallès / Cardedeu.	47-61	781-962	270-421
Otras zonas				
Garraf	Vilanova i la Geltru	35-60	400-500	125-190
Bages	Manresa / Sant Fruitós del Bages	36-43	391-480	100-150
Osona	Vic	35-50	370-420	100-130
Alt Penedès	Vilafranca del Penedès / Sta. Margarida i els Monjos	36-50	400-600	150-200
Anoia	Igualada	30-35	350-500	100-150

Fuente: ATIS Real Auguste-Thouard

PRECIO MEDIO DE VIVIENDA NUEVA EN POBLACIONES DE COSTA

Distrito Población	€/m ² construidos		Inc. (%)	Distrito Población	€/m ² construidos		Inc. (%)	Distrito Población	€/m ² construidos		Inc. (%)
	30-6-03	31-12-02			30-6-03	31-12-02			30-6-03	31-12-02	
Andalucía				Castell-Platja d'Aro	1.571	1.451	8,3	Calafell	1.262	1.103	14,4
Almería	1.202	1.120	7,3	Port de la Selva (EI)	1.130	1.001	12,9	Cambrils	1.218	1.076	13,2
Roquetas de Mar	793	724	9,5	Escala (L)	1.307	1.124	16,3	Creixell	977	841	16,2
Algeciras	899	817	10,0	Llanca	1.160	1.013	14,5	Cunit	1.180	1.022	15,5
Cádiz	1.301	1.226	6,1	Palafrugell	1.328	1.175	13,0	Deltbre	622	601	3,5
Línea de la Concepción (La)	823	757	8,7	Palamós	1.355	1.169	15,9	Vendrell (EI)	1.071	956	12,0
Puerto de Santa María (EI)	871	808	7,8	Pals	1.148	1.025	12,0	Mont-roig del Camp	1.082	1.000	8,2
Ayamonte	877	766	14,5	Sant Feliu de Guixols	1.486	1.355	9,7	Roda de Bará	1.027	945	8,7
Huelva	1.103	1.030	7,1	Torroella de Montgrí	1.142	972	17,5	Salou	1.311	1.202	9,1
Punta Humbría	877	820	7,0	Tossa de Mar	1.310	1.247	5,1	Sant Carles de la Ràpita	841	715	17,6
Benalmádena	1.253	1.130	10,9	Arenys de Mar	1.484	1.382	7,4	Tarragona	1.284	1.156	11,1
Fuengirola	1.241	1.163	6,7	Badalona	1.699	1.563	8,7	Torredembarra	1.292	1.164	11,0
Málaga	1.251	1.096	14,1	Barcelona	2.726	2.508	8,7	Vandellòs i L'Hosp. de l'Infant	948	847	11,9
Marbella	1.382	1.338	3,3	Cabrera de Mar	1.085	1.070	1,4	País Vasco			
Torremolinos	1.181	1.049	12,6	Caldes d'Estrac	1.151	1.136	1,3	Donostia-San Sebastián	2.519	2.475	1,8
Asturias				Calella	1.337	1.148	16,5	Galicia			
Gijón	1.492	1.372	8,7	Canet de Mar	1.184	1.046	13,2	Ferrol	920	902	2,0
Baleares				Castelldefels	1.642	1.437	14,3	Coruña (A)	1.306	1.273	2,6
Palma de Mallorca	1.393	1.232	13,1	Cubelles	1.241	1.106	12,2	Vigo	1.197	1.068	12,1
Ciudadella de Menorca	1.202	1.038	15,8	Masnou (EI)	1.533	1.352	13,4	Murcia			
Mahón	1.033	967	6,8	Prat de Llobregat (EI)	1.593	1.433	11,2	Cartagena	959	847	13,2
Eivisa	1.311	1.180	11,1	Gavà	1.608	1.427	12,7	Valencia			
Canarias				Malgrat de Mar	1.124	986	14,0	Alicante/Alacant	1.134	1.025	10,6
Arrecife	1.071	1.027	4,3	Mataró	1.563	1.437	8,8	Benidorm	1.298	1.256	3,3
Palmas de Gran Canaria	1.426	1.336	6,7	Premià de Mar	1.629	1.406	15,9	Elche/Eix	1.005	923	8,9
Teide	1.025	962	6,5	Sant Andreu de Llanerres	1.250	1.130	10,6	Sant Joan d'Alacant	920	814	12,9
Santa Cruz de La Palma	932	859	8,4	Sant Vicenç de Montalt	1.250	1.100	13,6	Santa Pola	1.214	1.136	6,9
Santa Cruz de Tenerife	1.393	1.325	5,1	Sant Adrià de Besòs	1.509	1.385	9,0	Torre Vieja	1.136	1.046	8,6
Cantabria				Sant Pol de Mar	1.280	1.109	15,4	Benicarló	947	883	7,1
Santander	1.612	1.536	4,9	Sitges	2.054	1.858	10,5				