



► 8 Septiembre, 2019

Inmobiliario Un mercado a dos velocidades

El calentamiento del alquiler se contagia al piso compartido

► El desfase entre demanda y oferta dispara los precios en las grandes capitales

CARLOS MANSO CHICOTE

El mes de septiembre significa para muchos estudiantes el momento de estrenar un nuevo alojamiento para el nuevo curso o buscar uno nuevo. La inmensa mayoría son habitaciones en pisos compartidos. Según el «Informe anual de pisos compartidos en España 2019», elaborado por el portal inmobiliario Pisos.com, el precio medio en España por habitación es de 287,45 euros mensuales, un 1,62% menos que el año pasado. Al respecto, el director del gabinete de estudios de Pisos.com, Ferrán Font, comenta que «en general el precio de la vivienda compartida es bastante estable en los últimos años, prácticamente plano». En este sentido, este experto matiza que «el alquiler de una habitación no es igual en un lugar con mucha demanda, sobre todo en Madrid y Barcelona, que en otro con una accesibilidad menos problemática». Precisamente, las dos provincias mencionadas, suman el 32,29% de la oferta.

De cualquier modo, el mercado español está lejos de ser homogéneo: Barcelona es la ciudad más cara, con una renta media de 455,81 euros al mes seguida por Madrid (425,01 euros), Mallorca (403,87 euros) o San Sebastián (402,57 euros). En el otro extremo, Zamora cuyo precio medio apenas alcanza los 152,43 euros. Para Joan Carles Amaro, profesor del Departamento de Economía, Finanzas y Contabilidad de Esade, «el piso compartido nace como una solución habitacional para estudiantes, aunque las condiciones laborales y los precios de la vivienda hacen que su demanda se extienda». En una línea similar, se pronuncia la profesora de EAE Business School Lola Ripollés, quien cree que «con un mercado laboral cada vez más líquido, hay una demanda muy clara de alquileres más flexibles y baratos».

Pero el gran problema para ambos reside en el desequilibrio entre oferta y demanda: «Este tipo de arrendamientos son altos por la falta de oferta, y el exceso de demanda. Tampoco ayuda que los niveles salariales de los más jóvenes no se correspondan con el del precio de los alquileres», apunta Ripollés, quien es miembro de la junta directiva de Wires (Women in Real Estate Spain). Para Amaro, la oferta es «cara» y augura «un cierto repunte» de los precios, por una mayor demanda al calor del deterioro de la economía. Sin embargo, añade que «tendrá

Radiografía del piso compartido en España

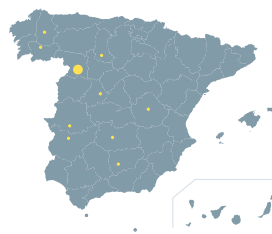
En euros al mes por habitación

Las ciudades más caras



Barcelona	455,81
Madrid	425,01
P. de Mallorca	403,87
San Sebastián	402,57
Bilbao	360,64
Vitoria	322,11
Cádiz	319,59
Gerona	318,15
Málaga	314,79
Pamplona	302,58

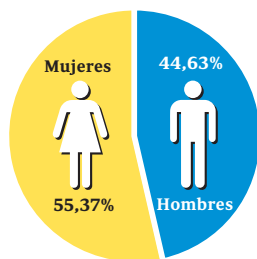
Las ciudades más baratas



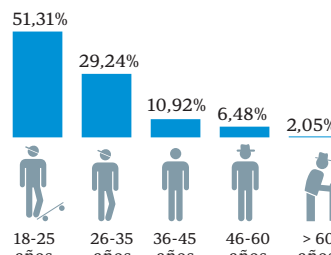
Zamora	152,43
Badajoz	165,15
Ciudad Real	168,51
Lugo	170,97
Palencia	180,22
Cáceres	184,73
Orense	186,56
Jaén	189,49
Cuenca	189,76
Ávila	190

Precio medio
287,45

Perfil del demandante



Fuente: pisos.com



ABC

un límite» porque «no hay mucha gente dispuesta a este tipo de solución habitacional». Para Daniel Urda, estudiante de Tomelloso (Ciudad Real), «en los últimos cuatro años se han incrementado los precios» y, como ejemplo, afirma que en 2015 pagaba 220 euros

mensuales, sin gastos incluidos, por una habitación en Aluche cuando hoy abonará 300 euros al mes, sin gastos, por una estancia en Ciudad Real.

Solo para jóvenes, todavía

Los datos del estudio de Pisos.com pa-

recen avalar esta última impresión, ya que el 51,31% de los inquilinos que optan por esta modalidad tienen entre 18 y 25 años, frente al 29,24% que se encuentran en la franja de entre 26 y 35 años. Los que ya cuentan con entre 36 y 45 años apenas representan el 10,92%, frente a solo el 6,48% de quienes tienen entre 46 y 60 años. El grupo de los más de 60 años apenas suma el 2,05% de la demanda. Solo en Baleares, las personas entre 26 y 35 años superan al grupo anterior. En este sentido, Ripollés (EAE Business School) reconoce la existencia de «prejuicios» hacia los pisos compartidos entre los mayores de 40-50 años y apuesta por «políticas públicas» que ayuden a los más jóvenes con su primer alquiler e incentive a los propietarios a poner en el mercado más oferta: «El parque de

«Los caseros ya no se fían: en las ofertas piden la nómina o cualquier documento que acredite que puedes pagar»

vivienda para alquiler es mayoritariamente de pequeños ahorradores, que optaron por el ladrillo, para conseguir rentabilidad», abunda esta experta quien critica las medidas que buscan poner topes a los precios y apuesta por ejemplos como el servicio de mediación y asesoramiento gratuito de Alcobendas (Madrid). En este sentido, Daniel Urda apunta que «ahora los caseros no se fían: en todas las ofertas te piden la nómina o cualquier documento, que acredite que puedes pagar el alquiler». Por ejemplo, añade, ha tenido que aportar documentación sobre el patrimonio de sus padres. «Hace cuatro años, en Aluche (Madrid), solo tuve que presentar el DNI», recuerda.

Por su parte, Font (Pisos.com) pide también dar a las nuevas generaciones «más capacidad de pago» y, una «intervención de las administraciones públicas» sobre el precio como en Viena (Austria) o Sydney (Australia).

«Para lo que hay, he encontrado un chollo»

Cristina Torquemada, de 29 años y publicista, confiesa que ha tenido suerte: «Para lo que hay en el mercado, he encontrado un chollo», confiesa. La citada «ganga» es un piso alquilado que comparte, desde hace cuatro días, junto a otras dos compañeras en la madrileña calle Arenal. Se trata de una habitación por la que paga 580 euros mensuales, más gastos (unos 40 euros cada dos meses), dentro de una vivienda reformada, con dos baños, y aire acondicionado e internet, entre otros equipamientos. Torquemada añade que «lo más caro es la calefacción, que no es central», comenta esta

profesional, quien reconoce que antes miró en otras zonas como San Bernardo o Bilbao. «Lo que encontré fueron pisos antiguos por 500 euros al mes, sin gastos incluidos, y con muchos compañeros», apunta sobre una búsqueda en la vía inviable irse a vivir sola. «Serían 800 euros al mes más gastos como mínimo», estima la publicista. Torquemada terminó su periplo gracias a la app Badi, que le puso en contacto con su actual casero y una de sus compañeras. Luego solo se le exigió abonar una mensualidad como fianza: «Los caseros viven al lado: todo es más sencillo», concluye.