



La situación inmobiliaria rompe el molde tradicional del inquilino

ALQUILAN LOS QUE NO CONSIGUEN FINANCIACIÓN Y LOS QUE PASAN APUROS CON SU HIPOTECA

MARTA BELVER

A las puertas de los caseros cada vez tocan más posibles inquilinos con canas y menos con acné. El incremento de los precios de las viviendas, tanto en venta como en alquiler, está lastrando el vuelo hacia la independencia desde el nido familiar. A la vez, pone nuevos rostros al ciudadano tipo que abona una renta cada mes.

«Los embargos de pisos de personas que ya no pueden pagar las letras están propiciando que aumente la demanda de arrendamiento», apuntan en el Programa de Fomento del Alquiler Garantizado. «También hay mucha gente que alquila ahora porque no puede asumir la hipoteca y se va a otra vivienda más barata arrendando la suya a un tercero», agrega Carlos Ruiz Pérez, gerente de Arrenta.

Además, están los compradores de voluntad que no consiguen convencer a la entidad financiera de turno para que les conceda una hipoteca. Y los arrendatarios decididos que, según la experiencia de Ruiz Pérez, «prefieren pagar 900 euros de renta en vez de una letra de 1.500 porque quieren vivir desahogados». También los divorciados engrosan ahora la nómina de nuevos inquilinos.

Perfiles que se desdibujan

Del mapa de las rentas inmobiliarias, simultáneamente, se desdibujan algunos perfiles. Según constata Oscar Martínez, presidente de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, «antes llamaban 40 inmigrantes todos los días, pero ahora han desaparecido. También los jóvenes, que, por muchas ayudas administrativas que puedan recibir, tienen una inseguridad laboral tremenda».

«De hecho hay muchos veintañeros que se quedan en el paro y que tienen que volver a vivir con sus padres», señalan algunos de los expertos consultados.

La transformación del residente en casas prestadas coincide con un repunte en la oferta. Por un lado, los distintos gobiernos se afanan en promocionar esta figura, si bien la vivienda en venta sigue teniendo un peso numérico mucho más voluminoso.

Los particulares también se es-



Cartel de alquiler de vivienda en una zona céntrica de Madrid. / GONZALO ARROYO

SPA: 8,5 alquileres al día

La Sociedad Pública de Alquiler (SPA) ha conseguido poner de acuerdo, desde su puesta en marcha en enero de 2006, a 8.233 propietarios e inquilinos, lo que de media supone la gestión del arrendamiento de 8,5 viviendas al día.

Hasta ahora, el organismo que creó la hoy ex ministra María An-

tonia Trujillo ha recibido 46.556 casas con vistas a engrosar la nómina del mercado en renta, de las cuales 9.267 han sido rechazadas de antemano y 31.739 evaluadas.

De estas últimas, según los datos facilitados por los responsables del organismo dependiente del Ministerio de Vivienda, 12.343 están ya

listas para alquilarse tras haber aceptado la oferta de renta sus dueños, mientras que 4.229 están en trámite de negociación. Asimismo, otros 3.259 propietarios han declinado la oferta por motivos exclusivamente económicos, 2.284 la han arrendado en el mercado libre tras la tasación de la SPA y el resto de los casos no

ha prosperado por otros motivos (imposibilidad legal, desacuerdo entre varios titulares, modificación de las necesidades del dueño...).

La SPA tenía como objetivo alquilar unas 25.000 viviendas en un periodo de cuatro años, por lo que de aquí a finales de 2009 tendría que entregar 16.767 llaves más.

tán animando ahora a poner sus casas vacías en el mercado motivados, según las intermediadoras de arrendamientos, por los seguros que garantizan el cobro de las rentas y la paulatina implantación del sistema de arbitraje. «En un máximo de 25 días se dicta una sentencia firme y vinculante, por lo que es una manera rápida y solvente de que el propietario recupere cuanto antes su vivienda», explica el gerente de Arrenta.

El alquiler con opción a compra,

por su parte, es el fichaje de la nueva temporada: de alternativa casi anecdótica hace unos meses a fórmula recurrente, tanto para empresas como particulares.

Empieza, asimismo, a tomar cuerpo la tendencia del vendedor al que no le dan lo que solicita por su piso y prefiere arrendarlo hasta que el mercado salga del compás de espera en el que se ha quedado atrapado. «Generalmente piden rentas un poco más altas que las del mercado, con lo que contribu-

yen al incremento de los precios», considera Martínez.

Sin embargo, en términos generales, los especialistas en alquileres pronostican que las rentas tenderán a congelarse e incluso a bajar tímidamente en los próximos meses gracias, principalmente, a la ampliación del parque.

El piso medio en alquiler en Madrid de acuerdo con los expertos consultados cuesta entre 650 y 950 euros, tiene una o dos habitaciones y no mide más de 70 m².