

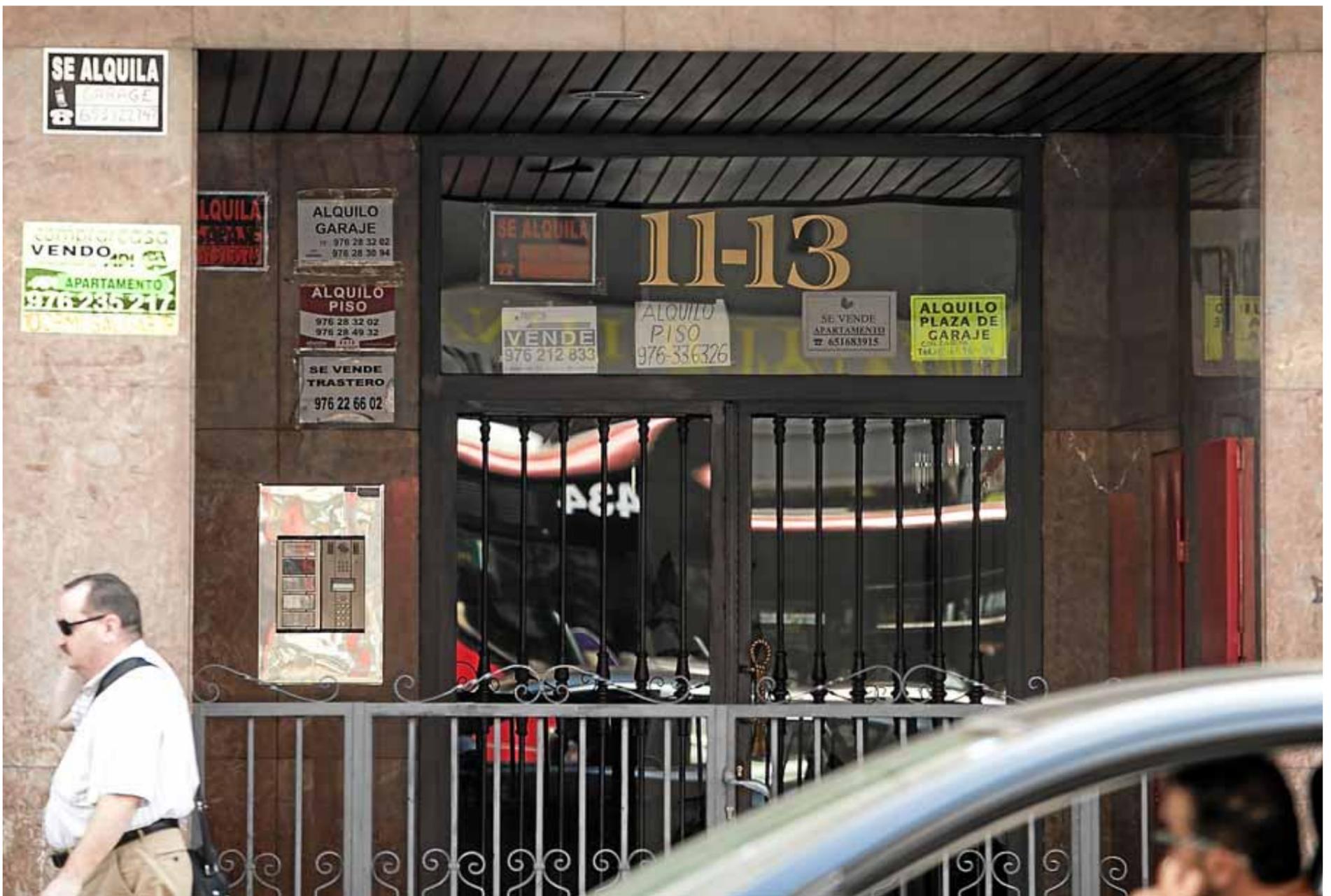


Entrevista_p5 José María Marco Lázaro

Director general de la empresa IPGSoft y cofundador de burofax.eu

HERALDO DE ARAGÓN, Domingo, 21 de julio de 2013

economía negocios



Los carteles que ofrecen alquileres comen terreno a los de venta, como en este portal zaragozano, dadas las dificultades para financiarse la compra de una vivienda. ARÁNZAZU NAVARRO

MÁS DURA SERÁ LA CAÍDA

El precio de los alquileres de la vivienda no para de bajar. La situación podría parecer paradójica pero tiene su explicación: la crisis ha disparado la demanda, pero los precios no suben porque la misma bajada de renta que impide a las familias optar a una compra les dificulta pagar las rentas. **2y3**

El diagnóstico es claro: cada vez hay más demanda de viviendas en alquiler y, aunque la oferta no ha subido en la misma medida, los precios, de momento, no paran de caer. Esto vale para toda España, donde Aragón no es una excepción, y tiene su porqué. Desde luego, elegir alquilar en lugar de comprar no es una cuestión de modas, ni de voluntad de acercarnos al modelo europeo. Es algo peor.

La crisis subyace en el subidón de demanda de vivienda de alquiler:

las rentas son más bajas por la precariedad laboral (o, directamente, el desempleo) pero la gente necesita un lugar que habitar. Los bancos han dejado atrás el festival de concesiones de hipotecas, lo que complica el acceso a la compra y encamina a una solución no se sabe si provisional, que es alquilar. Por otro lado, el desenfreno constructivo de la burbuja inmobiliaria ha dejado viviendas vacías sin compradores y algunas con su propietario al borde del desahucio.

(continúa en la página siguiente)

A fondo

MÁS DURA SERÁ LA CAÍDA

(viene de la página anterior)

Visto el precario panorama económico general y considerando que, pese a la caída de precios, el problema de la falta de vivienda asequible para muchas familias puede ser acuciante, el Gobierno de Aragón ha decidido poner en marcha una red de bolsas de viviendas que case propiedades inmobiliarias disponibles de particulares e instituciones públicas y privadas con inquilinos que tienen dificultades para hallar cobijo. Red que espera tener en funcionamiento a finales de año, aunque todavía no tiene decidida cuál será la dotación presupuestaria ni la fecha en que esta se aprobará en Consejo de Gobierno.

Busco piso (más barato)

¿Qué buscan ahora, en general, los potenciales inquilinos en Aragón? «Lo que más se pide son pisos de 2 o 3 dormitorios más salón, de entre 55 y 80 metros cuadrados, con un nivel de prestaciones y precio medio, en torno a 500-600 euros», comenta Fernando Baena, presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón. Más o menos, es lo mismo que en el resto del país.

En toda España, según Eduard Andreu, director comercial del portal inmobiliario Idealista.com, ha habido «un aumento salvaje de la demanda de alquiler, hasta duplicarse en los últimos años».

Una tendencia que, en Aragón, está matizada porque, según señala Fernando Baena, la crisis económica ha hecho que las empresas –sobre todo las de cierto peso– no estén «trayendo apenas personal a vivir aquí, como si ocurría hace 5 o 6 años, y eso se nota». Esa situación ha incidido por un lado en una caída de la demanda de «vivienda de nivel alto», solicitada por empleados cualificados con niveles salariales elevados. En el otro extremo, «también la vivienda modesta está sufriendo los efectos de la crisis». En Zaragoza, «en el casco histórico y los barrios, viviendas pequeñas, con pocos gastos, que en tiempos se podían arrendar por 500 euros, hoy pueden estar en 300», aclara Baena.

La burbuja y la banca

En el mercado de alquileres español ha habido dos factores determinantes: la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera. El sector de la construcción dejó «un sobrestock tremebundo» de viviendas, detalla Eduard Andreu, quien apunta también que la banca «ha ganado peso» como oferente de alquileres. «Empezaron muy fuerte intentando ventas, pero muchas veces era imposible vender y han ido optando por alquilar», cuenta.

El Ayuntamiento de Zaragoza, sin ir más lejos, ha firmado esta semana un convenio con Bantierra, Caja Rural de Teruel y Caja Rural de Soria por el cual estas entida-

des le ceden la gestión de pisos para alquileres sociales a bajo precio (entre 150 y 250 euros al mes).

Manuel Gandarias, director del servicio de estudios del portal Pisos.com, generaliza ese fenómeno a propietarios particulares e institucionales: «Hemos ido viendo cambiar nuestra base de datos, al principio un 85% eran compraventas y el 15% alquileres, y ahora la compraventa anda por el 65%».

La actitud de la banca tras la crisis financiera internacional también tiene mucho que ver con la opción del alquiler. Fernando Baena cree que el hecho de que los españoles renuncien a comprar y alquilen no tiene que ver con asimilarse a lo habitual para ciudadanos de Francia o Gran Bretaña, sino con «el cerrojazo de crédito». «Hay una falta de flujo de dinero; obtener un crédito es más difícil y más caro», asevera. Y es que los diferenciales de las hipotecas «hace unos años podían ser del 0,5 o el 1% sobre el euríbor y ahora han subido a un 3 o un 4%».

El «bajón económico general» del que España no acaba de salir, además, condiciona que haya quien no pueda permitirse ni pisos que han bajado a precios muy razonables. Baena expone: «Yo puedo saber que una vivienda vale de verdad los 500 o 600 euros que piden por ella, pero como yo gano 950 euros, no puedo pagarlos. Eso puede estar pasando a gente que ha sufrido un ERE, una disminución de jornada u otras circunstancias que le han podido bajar el sueldo de un 20 a un 40% el sueldo».

Eduard Andreu coincide: «La vivienda ha tenido reducciones de

hasta un 35%, que en otro contexto podría haber sido suficiente, pero como ha coincidido con la crisis que ha disparado el paro y ha bajado los ingresos de las familias, a la vez que los precios, han reculado las rentas disponibles».

Desde la sociedad municipal Zaragoza Vivienda, confirman que «realmente existe una gran demanda de alquileres baratos». Este año, las consultas para acceder a pisos de alquiler social les han aumentado un 40%. «La crisis nos ha traído a personas que antes tenían empleo y autonomía para conseguir alojamiento y ahora tienen que recurrir a nosotros», dicen.

Este colectivo «es difícil que pueda pagar más de 320 o 340 euros al mes» y no halla en el mercado libre algo adaptado a sus necesidades. Incluso «muchas veces vienen con ingresos de 426 euros, en situación de desempleo, y con eso es muy difícil alquilar una vivienda». Algunos propietarios particulares que ceden su inmueble a Zaragoza Vivienda para que les gestione el alquiler «a la primera no se convencerán de que hay que aceptar precios más reducidos, pero muchos están bajando ya los precios iniciales», cuentan.

A la baja

Según el último estudio trimestral del portal inmobiliario Fotocasa.es, alquilar vivienda en Aragón es un 9,9% más barato que la media española, que es de 7,12 euros por metro cuadrado mensuales frente a los 6,42 €/m² en nuestra comunidad. Este informe, que recoge la evolución de los precios de los alquileres desde diciembre de 2006, señala que en Aragón se alcanzó el valor más alto en junio de 2008, con 10,85 €/m² al mes, y que desde entonces el precio de las rentas se ha reducido un 40,8%.

Además, refleja que nuestra comunidad tiene actualmente en la provincia de Teruel el precio medio más bajo de toda España, con 4,39 euros/m² al mes.

Por su parte, un estudio de Idealista.com recoge que entre junio de 2012 y junio de 2013 se ha duplicado el número de personas buscando vivienda en la provincia de Huesca, al pasar de 6.494 a 11.531. Ello podría explicar que los precios hayan frenado su caída en Huesca en junio, e incluso repuntado levemente (Idealista.com da una subida del 2,1% en el último trimestre, y Fotocasa.es, de un 0,4% en el último mes). El turismo podría estar detrás de ese resultado, apuntan los expertos.

En todo caso, Fernando Baena indica que, pese a todo, el alquiler en Aragón «ha bajado menos que el precio de venta, no ha caído ese 30 o 40%. Si un piso medio en 2007-2008 estaba en 600 o 700 euros, ahora podría estar en 500 o 600. Por debajo de 400 euros, si su ubicación es buena se tratará de pisos muy modestos, o el precio se



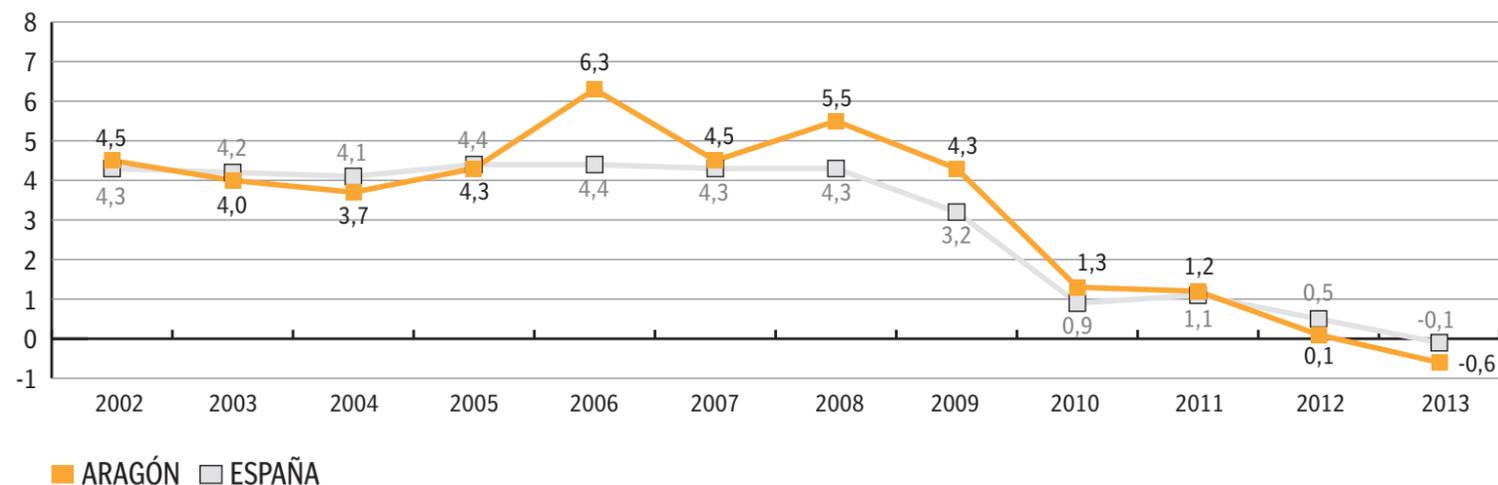
Oferta de alquileres en una inmobiliaria de Zaragoza. ARÁNZAZU NAVARRO

En el mercado libre, lo más demandado son pisos de 2 o 3 habitaciones, con un precio de 500 o 600 euros

A las bolsas de vivienda social acuden personas que difícilmente pueden pagar más de 340 euros

Índice de precios de la vivienda en alquiler

Tasas de variación interanual en el mes de junio (porcentaje)



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Ámbito territorial	Precio medio alquiler (eur/m ² al mes)	Variación mensual	Variación trimestral	Variación interanual	Diferencia respecto a la media aragonesa
España	7,12	-0,1%	-1,0%	-4,9%	-
ARAGÓN	6,42	-0,7%	-2,0%	-7,5%	-
Zaragoza	6,64	-0,7%	-2,1%	-7,5%	3,5%
Huesca	5,65	0,4%	-0,3%	-9,9%	-12,0%
Teruel	4,39	-2,2%	-3,1%	-10,7%	-31,6%

FUENTE: Informe del segundo trimestre de 2013 del Índice Inmobiliario del portal inmobiliario Fotocasa.es

deberá a que están a cierta distancia del centro». Recela de los valores medios de las estadísticas porque, dice, en este sector «la ubicación de los inmuebles es importantísima» y entre viviendas similares pero situadas en distintos puntos puede haber grandes divergencias de precio.

Bolsas de vivienda social

Algunas administraciones, como el Gobierno de Aragón, están preocupadas por dónde alojar a quienes se están quedando sin recursos económicos, pero ofreciendo también garantías a los propietarios que temen alquilar sus vi-

viendas por la posibilidad de que el inquilino sea incapaz de afrontar el pago. Con el Real Decreto 102/2013, de 11 de junio, el Gobierno autonómico ha creado una red de bolsas de vivienda social.

El pasado 3 de julio se abrió el plazo para que los particulares y entidades que lo deseen puedan aportar inmuebles a esta red. «Lo novedoso son las garantías que se les ofrecen: el Gobierno se responsabiliza de la relación con el inquilino y garantiza el cobro de la renta», informa Belén Corcoy, directora general de Vivienda del Gobierno aragonés. Los propietarios podrán recibir un máximo de

400 euros mensuales por los inmuebles, que serán revisados y gestionados por la DGA o entidades colaboradoras.

Los inquilinos serán «familias o personas que no tengan ingresos suficientes» para pagar «en el mercado libre» una «vivienda digna», reza el decreto. «Estimamos que en los próximos cuatro años podría haber 800 beneficiarios», anticipa Corcoy, que no podrán percibir unos ingresos anuales superiores en 1,5 veces al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (tope de unos 11.000 euros).

REBECA CARTAGENA

rcartagena@heraldo.es

DE UTILIDAD

www.viviendaragon.org

Web del Gobierno de Aragón donde informarse sobre la bolsa de alquiler de vivienda social y las ayudas públicas al alquiler.

www.zaragozalquila.es

Bolsa municipal de vivienda social gestionada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

www.coapiaragon.es

Web del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón. Útil a la hora de realizar cualquier operación inmobiliaria.

www.ucaragon.com

La web de la Unión de Consumidores de Aragón ofrece una guía para la compra o el alquiler de vivienda.

www.zaragoza.es/ciudad/sectores/jovenes/vivienda

Bolsa municipal de alquiler para jóvenes.

JÓVENES Emancipación con muchos apuros

Uno de los medios a los que los más jóvenes (entre 18 y 35 años) pueden recurrir en Zaragoza para encontrar una vivienda en alquiler es la Bolsa de Vivienda Joven del Ayuntamiento de la ciudad, que funciona desde 1998 y el año pasado gestionó 163 contratos para alojar a 282 jóvenes.

La memoria de 2012 reflejaba que la mitad de esos contratos se hicieron por alquileres de menos de 400 euros al mes y señalaba que la tendencia «confirma que los jóvenes cada vez buscan precios más económicos en el alquiler». Lo corroboraba el hecho de que en ese año se hubiesen hecho «con frecuencia» trámites «para modificar a la baja el precio de alquiler fijado en contratos que han superado el año de duración». De 2009 a 2012, el precio medio del alquiler había bajado un 13,3%.

El perfil medio del usuario de esta Bolsa de Vivienda es una persona de unos 27 años, con estu-

dios de graduado escolar o secundaria y contrato de trabajo, que comparte una vivienda de unos 62 metros cuadrados con su pareja o amigos. Un 73% de los jóvenes que recurrieron a la Bolsa eran aragoneses, un 15% fueron extranjeros y un 12%, gente del resto de España.

Se trata, sobre todo, de jóvenes en proceso de emancipación, que buscan una ayuda para el pago del alquiler de un piso, o que junto con la ayuda buscan un piso, que en ocasiones han sido beneficiarios de ayudas de otras administraciones habían dejado de convocarse (Ayudas Financieras para Inquilinos, Renta Básica de Emancipación) o jóvenes «afectados por la crisis económica, con una casuística variada: desahucios inminentes por impago, cambio de piso por pérdida de empleo, renegociaciones de contratos de alquiler, etc.», detalla la memoria.

Por otra parte, desde 2012 ya no se convocaron por parte del

Ayuntamiento nuevas subvenciones al alquiler de vivienda para jóvenes, ya que la dotación presupuestaria (273.713 euros) de ese año solo alcanzó para cubrir las ya comprometidas de 2011.

A los jóvenes, además, la crisis les ha generado nuevos competidores en la búsqueda de una vivienda económica. Incluso en algo tan característico del perfil juvenil como el alquiler por habitaciones. Eduard Andreu, del portal inmobiliario Idealista.com, asegura que «el alquiler de habitación en piso compartido ha aumentado muchísimo, tanto la demanda

como la oferta, su ritmo de aumento es vertiginoso». Y comenta que «la edad media del usuario está subiendo, antes era un reducto de estudiantes, pero capas de población cada vez más amplias se están interesando: separados que ya no están en pareja y no pueden permitirse un piso propio, gente que ha perdido su trabajo y ha tenido que abandonar su casa, adultos de treinta y pico años que se han cansado de vivir con sus padres pero no pueden emanciparse con vivienda propia...»

Por su parte, los jóvenes pueden acudir a las ayudas generales para el pago de alquiler que ofrece este año el Gobierno de Aragón, publicadas en el BOA el pasado 3 de julio. Las solicitudes se pueden presentar hasta el 3 de agosto en las subdirecciones provinciales de Vivienda y su cuantía no puede superar el 50% de la renta de alquiler anual, hasta un máximo de 3.000 euros.

R. C. L.

Sectores de población perjudicados por la crisis compiten ahora con los jóvenes por los alquileres baratos