

Los alquileres suben en Berlín y bajan en Londres —P24 ▶



Boom del alquiler en la UE

La mejora económica también impulsa las rentas en Portugal y Alemania

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO
MADRID

El encarecimiento de los alquileres que se registra en España, que en algunas urbes ya ha comenzado a suavizarse lentamente, no es un fenómeno exclusivo de nuestro país. Un reciente estudio de la sociedad de tasación Instituto de Valoraciones realiza un análisis sobre lo que está pasando en la vecina Portugal y los tres mercados inmobiliarios más importantes de la Unión Europea: Reino Unido, Francia y Alemania. Uno de los denominadores comunes de todos aquellos mercados donde los precios evolucionan claramente al alza es la recuperación económica, que ha incrementado fuertemente la demanda. Sin embargo, esa mayor necesidad de vivienda en arrendamiento choca contra una flagrante escasez de casas para alquilar.

Así, los inversores, que no suelen dejar pasar esta oportunidad, vuelven a comprar casa para después arrendarla. Mientras esas viviendas salen al mercado, unidas a las nuevas que se construyan con la finalidad de ser arrendadas, lo cierto es que la escasa oferta es lo

que explica en gran medida el repunte de las rentas. La tasadora recuerda que, según las cifras de Eurostat, a lo largo del año 2016 casi la mitad de la población europea con menos recursos vivió de alquiler.

En Alemania, las grandes urbes continúan inmersas en una escalada de precios que el año pasado marcó máximos desde la caída del muro de Berlín. De ellas, destaca el caso de Múnich, que marcó un promedio de 26 euros por metro cuadrado. Berlín, en cambio, registró precios más bajos, de unos 10 euros por metro cuadrado y frente al repunte detectado a partir de 2014, a finales de 2017 los encarecimientos empezaron a remitir. La mejora económica de la principal locomotora europea, la fuerte creación de empleo y las subidas decretadas para los salarios y las pensiones impulsan las alzas de las rentas. En Alemania, además, es especialmente acuciante la insuficiente oferta de casas para alquilar, a pesar de los planes en marcha para construir viviendas sociales en ciudades como Berlín. En este contexto, la Asociación de Inquilinos de Alemania ha advertido que faltan un millón de casas en



Viviendas rehabilitadas para alquilar en el centro de Lisboa. GETTY IMAGES

todo el país para equilibrar la oferta y la demanda.

Portugal también atraviesa por un notable auge inmobiliario, a pesar de que los precios de sus alquileres se encuentran muy alejados de los valores que se registran en otros países. En 2017, los precios alcanzados en Lisboa duplicaron a los marcados por otras ciudades, ya que frente a una media de 4,5 euros por metro cuadrado, en la capital se llegó a una media de nueve euros.

La escasez de viviendas para alquilar explica en gran medida el alza generalizada del precio de los alquileres en media Europa

El ejercicio cerró con un incremento del 25%.

Por su parte, en Francia los precios del alquiler han vuelto a la senda de las rebajas, mientras París se consolida como la segunda capital europea más cara para arrendar, solo superada por Londres. La capital británica fue penalizada por el *brexit* y el año pasado cerró con descensos del 4%, si bien las rentas continúan siendo muy elevadas, en torno a 45 euros por metro cuadrado.

En Francia contrastan los precios al alza de París con la rebaja en el resto del país

El 'brexit' penaliza los arrendamientos en el Reino Unido

Algunas cifras claves

- ▶ **Atractivo inversor.** Lisboa se consolida como una de las ciudades más atractivas para comprar y alquilar. En 2017, la capital y su área metropolitana concentraron el 30% de los nuevos contratos de arrendamiento.
- ▶ **Moderación.** En lo que va de este año los precios de los alquileres han disminuido un 2,5% en Francia, según datos de la Fundación Abbé Pierre, lo que sitúa la media en 12 euros por metro cuadrado. Suponen un duro contraste con los 40 euros que se pagan en París.
- ▶ **Menor demanda.** El *brexit* ha hecho descender la demanda de alquileres en Reino Unido y con ello sus precios. Donde solo suben las rentas entre un 3% y el 5% es en Gales y otras áreas del este, según el grupo Countrywide.