

EL BOLETIN

DIARIO DE ACTUALIDAD Y FINANZAS DESDE 1992

PORTADA

NACIONAL

ECONOMÍA

MERCADOS

INTERNACIONAL

TECNOLOGÍA

OPINIÓN

Nacional | Vivienda

"La burbuja del alquiler está redirigida por fondos y bancos"



Ampliar

Vivienda en construcción

El vicepresidente de Alfa Inmobiliaria admite que el aumento de la demanda, del que no hay datos oficiales, no explica por sí solo la "subida endiablada de los precios".

Por M. Pastor and Violeta Muñoz

Martes 24 de abril de 2018, 07:00h



Cada vez son más las voces que confirman no sólo la existencia de una **burbuja del alquiler** –principalmente en las grandes ciudades españolas- sino que constatan que dicha burbuja está siendo **redirigida por los fondos de inversión que controlan el mercado** para lo cual están siendo auxiliados por el **sector bancario**. Una afirmación que se basa en que “no hay razones objetivas para la **subida endiablada de los alquileres** sin olvidar que la vivienda es un bien de primera necesidad”.

Quien así se expresa es **Jesús Duque**, que conoce muy bien el sector inmobiliario y el mercado residencial como vicepresidente de Alfa Inmobiliaria y que basa su experiencia en las más de 130 agencias que esta red tiene operativas en España. El experto **niega la máxima de que el mercado se autoperpetúa**: “El mercado se redirige”.

Cómo evitar nueve errores de inversión en 2018

Si tiene 350.000 €, descargue nuestra guía "9 maneras de evitar errores de inversión" para descubrir algunos de los errores de inversión más comunes.

¡Descubra más aquí!

FISHER INVESTMENTS ESPAÑA*

Plan Elige 8 Horas.

12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24



>Tu decides cuándo pagar menos



www.mutua.madrid.es

autorregula: "Es mentira. El mercado se reorigina".

"No hace falta ser un lince para saber quién está detrás de esta burbuja del alquiler", admite Duque. Recuerda que "el patrimonio inmobiliario se han concentrado en manos de **fondos de inversión y detrás de estos fondos están los bancos**". Indica que las entidades están tasando los pisos un 20% de su valor para dar hipotecas por el 100%, lo que sube la rentabilidad de la vivienda en alquiler y también tira de las rentas hacia arriba.

Lo dicho por el vicepresidente de Alfa coincide casi punto por punto con los razonamientos que hace la recién constituida **Plataforma Contra los Fondos Buitre**: "Compran masivamente viviendas públicas y privadas, incluyendo viviendas protegidas, para después incrementar los alquileres forzando la salida de muchos arrendatarios a través de desahucio, lo que les permite aumentar la rentabilidad de su inversión, logrando beneficios millonarios con alquileres aún más altos o la venta de las viviendas". Consideran que "ejercen además un efecto pernicioso sobre el mercado de arrendamiento contribuyendo al alza generalizada del precio de los alquileres".

No hay datos fiables de demanda

La existencia de una burbuja no quiere decir que no haya subido la demanda del alquiler, según el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Pero considera que esta variable **por sí sola no es suficiente para dinamizar el mercado** de esta forma "endiablada en la que todo el mundo se ha vuelto loco". Explica que "la situación económica no ha mejorado y sin embargo se ha empezado a extender la expectativa de que las casas suben de precio, y es la expectativa la que mueve la economía".

"El problema es que no sabemos qué pasa y por eso es muy importante quién controla el discurso", **explicaba a este medio la urbanista Raquel Rodríguez**, arquitecta y profesora de la Universidad Politécnica de Madrid. Destacaba que los operadores privados "cuentan con estadísticas desarrolladas año tras año que desglosan el número de viviendas construidas o su precio", explica el libro "*De la especulación al derecho a la vivienda*", que Rodríguez ha publicado junto al investigador social Mario Espinoza.

“

"La situación económica no ha mejorado y sin embargo se ha empezado a extender la expectativa de que las casas suben de precio. Y es la expectativa la que mueve la economía"

”

"A estas alturas resulta imposible creer que las decisiones institucionales estén

ALFA - MOTUA MAC/TECIVA

LO MÁS VISTO

Carmena vence a las grandes eléctricas y solo contratará a empresas 100% renovables

Ciudadanos excluye a Podemos del Gobierno si prospera la moción de censura contra Cifuentes

Los pensionistas 'obedecen' a Hernando y vuelven a manifestarse

El tamaño importa: la vivienda nueva se vuelve XXL

Radiografía de la pobreza energética en España: 4,6 millones no pueden mantener su casa caliente

Bruselas pone en marcha una legislación para proteger a los denunciantes de corrupción

Banca y Siemens Gamesa, entre las apuestas de los analistas en plena avalancha de resultados



gasNatural fenosa
Hecho y dicho
Ahorra un 50% y conduce sin restricciones con gas natural vehicular »

CÓDIGOS DE DESCUENTO EN CUPONATION

ZALANDO »

10% menos en toda la web

EL CORTE INGLÉS »

las mejores ofertas online

NIKE »

30% de descuento

CASA DEL LIBRO »

5% de descuento

AMAZON »

35% de descuento

AHORA EN PORTADA



respaldadas por diagnósticos eficaces sobre la situación actual o las consecuencias del estallido de la burbuja, máxime teniendo en cuenta la falta de homogeneidad y fragmentación de los datos disponibles”, exponen ambos autores. Critican la elaboración de diagnósticos y medidas públicas basadas “mitos o creencias desconectadas de la realidad”.

Uno de esos mitos es el concepto de “demanda” del alquiler, al que cada vez más voces culpan de la subida de precios y su impacto sobre el acceso a la vivienda. En definitiva, el sector inmobiliario y ahora también parte del político se limitan a enmarcar el problema en un equilibrio de mercado: no hay suficiente oferta y eso dispara los precios. La realidad es que no hay datos para atestiguar que esta sea la única dinámica culpable del encarecimiento del alquiler.

Cálculos poco ‘científicos’

Además, según Duque no se pueden dar cifras o porcentajes totalmente fiables de cómo ha subido la demanda de alquiler, **debido a no hay un registro de inquilinos**: “No hay datos de demanda porque no lo sabe nadie, son datos aproximados, de olfato, según lo que estás viendo. Y lo que ves es que los pisos te los quitan de las manos”.

Desde Alfa **cuantifican el aumento de la demanda en base al número de contactos que genera cada anuncio** y también porque la oferta se va consumiendo y se van restringiendo. Y señala que otro dato que demuestra que ha aumentado la demanda es que cuando sale un inmueble – a precio de mercado - se alquila en una semana o en 15 días, “ya no hay negociación en el alquiler”, sentencia. Aclarando que en este caso lo que se llama precio de mercado es lo que están pidiendo los caseros en cada zona, cifras que ya conoce de antemano quien aspira a alquilar.

“

No hay datos de demanda porque no lo sabe nadie, son datos aproximados, de olfato, según lo que estás viendo. Y lo que ves es que los pisos te los quitan de las manos”.

”

Por ello, y tras señalar que los anuncios de pisos en alquiler que publican generan un 30% más de llamadas que hace un año, estima que la demanda ha crecido en ese porcentaje, una cifra aproximada que parece que es a lo que se puede aspirar a falta de bases de datos oficiales.

Una técnica parecida a la de Tecnocasa, uno de los grandes portales inmobiliarios y del que beben las instituciones a falta de datos públicos: “Es esperable que en una situación de mayor demanda, el número de días

Los pensionistas 'obedecen' a Hernando y vuelven a manifestarse



Bruselas pone en marcha una legislación para proteger a los denunciantes de corrupción



De la Serna da marcha atrás y niega ahora que exista una burbuja del alquiler



Nuevo lío en la Asamblea de Madrid por las actas del Canal de Isabel II



Podemos rechaza actuar contra Bescansa y deja en sus manos su futuro



Ciudadanos amenaza con rechazar los PGE si Rajoy acepta las peticiones del PNV



El CEO de Google se embolsará esta semana más de 300 millones de euros

Vuelve a ganar la partida con la **Fibra de Movistar**

Con Router Smart Wifi para nuevas altas

Te Puede Gustar

Enlaces Patrocinados



Los alimentos de esta lista han sido creados industrialmente

Food Powa

transcurridos hasta pactar el alquiler sea decreciente”, se lee en el [último informe del portal](#) sobre el mercado del alquiler en España.

Sus datos muestran cómo la media de días que un propietario tarda en encontrar arrendatario ha caído considerablemente en 2017 respecto al año anterior: **de ello deducen que los inquilinos en búsqueda son más** y que la presión sobre el parque en alquiler aumenta.

Pero si entendemos que el mercado inmobiliario funciona sobre la expectativa y que los propios inquilinos son víctimas de los mensajes que envía el sector, los expertos y también los políticos, la coartada de la presión por alta demanda no se sostiene. El propio ministro atribuye a la falta de oferta el incremento de precios, pero tampoco aporta datos. Íñigo de la Serna aseguró la semana pasada que su cartera está analizando en profundidad la normativa del alquiler para hallar medidas que frenen la burbuja en los núcleos con más subidas.

Pero según fuentes de Fomento a este medio no hay más información que la que el propio ministro aportó en un desayuno con la prensa, por lo que es de suponer que tampoco el Ministerio cuenta con herramientas reales para legislar a tenor de una realidad suficientemente evaluada y contrastada.

La vivienda menos asequible de la OCDE

Los precios de los alquileres se han disparado una media del 8% solo en el primer trimestre de 2018, y han aumentado un 18% desde el mismo mes del año pasado.

Alquilar en el centro de Madrid es hasta un tercio más caro que hace cuatro años y en Barcelona las rentas se han encarecido un 40% desde 2014. Casi seis de cada diez desahucios el año pasado fueron consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), es decir, por impago de alquiler.

Una década después del estallido de la burbuja inmobiliaria, los [hogares españoles son los que más porcentaje de sus ingresos](#) tienen que dedicar al pago de la vivienda de los 34 países de la OCDE.

ETIQUETAS INMOBILIARIA VIVIENDA MERCADO DEL ALQUILER BURBUJA DEL ALQUILER PRECIO DEL ALQUILER DEMANDA SECTOR INMOBILIARIO BANCO

Ana M. Pastor / Violeta Muñoz

0 artículos

Todos los firmantes

Noticias relacionadas



Vender piso en una semana y sin comisiones ya es posible

Tiko



Nadie sin su medicamento

Ayuda con tu firma a millones de niños que no tienen medicamentos

Anesvad



¿Comete usted el error de tomar cúrcuma ?

Laboratorios Cell'innov

por Taboola

Vuelve a ganar la partida con la **Fibra de Movistar**

Con Router **Smart Wifi** para nuevas altas

