



El Vendrell, el que más baja: un 17,7%

El precio medio del alquiler en El Vendrell ha disminuido un 17,7% en el último año. Es el municipio de los 46 analizados por Fotocasa donde más desciende.



Salou se dispara un 23,9% en un año

El municipio catalán donde más ha crecido el precio del alquiler este último año (entre los que incluye el estudio) es Salou, con un 23,9%. Le sigue Badalona, con un 19,9%.

Precio medio por un piso de 70m²

Fuente: Fotocasa

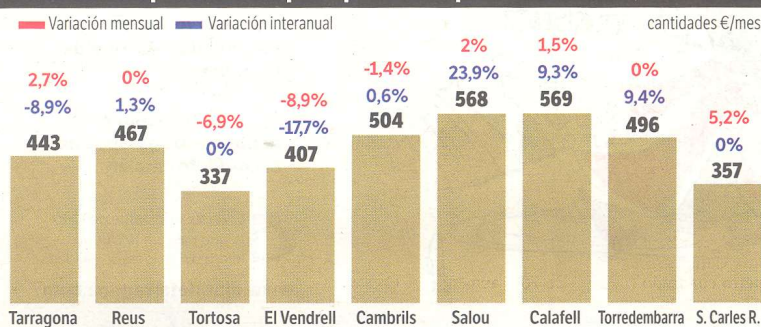


ZONAS DE ALQUILER

1. Urb. Llevant
2. Part alta
3. Eixample Sud
4. Eixample Nord
5. Barris Marítims
6. St. Pere i St. Pau
7. Eixample
8. Torreforta

Variación del precio del alquiler por municipios

Fuente: Fotocasa



Hay que incentivar contratos de alquiler indefinidos

Análisis

El problema. El actual mercado de alquiler es poco atractivo y caro. No funciona como una auténtica alternativa a la compra

SERGIO NASARRE AZNAR
Catedrático de Derecho civil

A causa de la reforma de la LAU de 2013 se viene produciendo un aumento del precio del alquiler en aquellas poblaciones donde las personas o bien quieren o bien tienen que vivir, por ejemplo, por motivos laborales.

Si a ello le añadimos que España es el país de la Europa occidental con una menor tasa de alquiler y que más del 75% de los actuales inquilinos les gustaría ser propietarios si pudiesen, tenemos un mercado de alquiler poco atractivo y caro.

Barcelona es un claro ejemplo de ello, con el alquiler más caro de Catalunya, que está provocando ya un aumento del alquiler en los municipios que la circundan (como Gavà o Granollers), haciendo cada vez más difícil a las personas con ingresos moderados poder vivir ni tan siquiera cerca de donde trabajan (con los negativos efectos para la salud y la conciliación con la vida familiar el fenómeno del commuting). Pero este proceso está afectando ya al precio del alquiler en las poblaciones del norte de la provincia de Tarragona, como Calafell o Torredembarra, que reciben a las personas 'expulsadas' de Barcelona y sus cinturones.

Está claro, tras estudiar 28 sistemas europeos de arrendamientos urbanos, es que para poder generalizar el alquiler,

atraer propiedades a este mercado y hacerlo atractivo a los inquilinos son necesarios al menos dos elementos que den certidumbre a esta forma de tenencia de la vivienda: que se incentive la celebración de contratos de alquiler de vivienda indefinidos y que también se incentive que la renta esté de algún modo referenciada, al menos, a precio de mercado.

Esto no quiere decir imponer, pero sí motivar a los arrendadores para celebrar contratos más estables en el tiempo y previsible en los pagos, de manera que atraigan a la clase media. Así han conseguido y conservan tasas de alquiler considerables en Alemania, Suiza y Austria. Si bien algunos de estos aspectos están siendo tenidos en cuenta en los borradores de reforma de la LAU que circulan, otros no, y este es el peligro de legislar sin datos, sin estudiar, dejándose llevar por ideologías (la vivienda en sí suele ser víctima de ellas) u opiniones. Y el equilibrio entre flexibilidad, estabilidad y asequibilidad para el inquilino y de rentabilidad, seguridad y posibilidades de rehabilitación para el propietario debe ser muy preciso y ajustado. De lo contrario, nuestra tasa de alquiler seguirá bajando como lo está haciendo desde los años 60 y alquilar seguirá siendo más caro que comprar con hipoteca como lo fue hasta 2007 y de nuevo lo es desde 2012.