

El mercado del alquiler en Aragón: más demanda que oferta y precios al alza

● El año pasado se registró de media en la Comunidad un aumento del 7,4% en el coste del arrendamiento

ZARAGOZA. Precios en alza, más demanda que oferta y una legislación que no logra dar con el equilibrio. Esta es la radiografía general del mercado de alquiler en Aragón, donde el año pasado se registró de media un aumento del 7,4% en el coste del arrendamiento, según los últimos datos del portal Idealista.

En términos generales, alquilar un piso en Zaragoza oscila entre los 500 y los 900 euros al mes, en Teruel sobre los 450 y los 600 y en Huesca desde los 500 hasta los 700, aproximadamente. No obstante, también puede haber viviendas más caras y baratas en relación al acondicionamiento del piso y a uno de los factores más determinantes de la cuantía del alquiler: la ubicación.

Si hablamos de la capital aragonesa, por una vivienda de dos o tres dormitorios, con mobiliario modesto, sin ascensor, ubicada en barrios como Las Delicias o La Almozara, la mensualidad ronda los 410 y 450 euros, mientras que por una situada en el centro de Zaragoza, pero con un solo dormitorio, el desembolso se sitúa entre los 420 y 490.

«Lo que se suele demandar en Zaragoza son pisos con dos o tres dormitorios (entre 60 y 80 metros cuadrados), ascensor, bien equipados y con una buena comunicación de transporte. Las zonas céntricas como el Casco Histórico, la Gran Vía o la plaza de España suelen cumplir esos requisitos y el alquiler puede estar entre los 600 y los 900 o 1.000 euros dependiendo de cómo está el piso», cuenta Cristina Garcés de la inmobiliaria Paravivir.

«Todo lo que suba de 800 euros ya cuesta más alquilarlo, aunque esté muy bien equipado y comunicado. Sin embargo, lo más económico vuela porque hay mucha más demanda que oferta», agrega Garcés.

Más demanda que oferta

El mercado del alquiler en las tres provincias aragonesas se caracteriza por un desequilibrio entre demandantes y oferentes, siendo los primeros notablemente más numerosos.

José Lorente, de inmobiliarias Lorente en Teruel, explica que «la limitada disponibilidad de casas en arriendo se debe a la derivación de los pisos hacia el alquiler turístico». Además, añade que este desequilibrio «hace que se pida mucho dinero por casas viejas y mal acondicionadas».



Dos jóvenes miran algunos anuncios de venta y alquiler en una inmobiliaria en Zaragoza. OLIVER DUCH

«Hay pisos que los ves y no te crees que pidan ese dinero»

REPORTAJE

Inés Fernández, de 22 años, vive sola desde 2014 en un piso de alquiler ubicado en el barrio de Las Delicias en Zaragoza que a sus padres les cuesta 450 euros al mes. «El precio me parece bastante asequible, pero es un poco menos del sueldo que he conseguido al acabar la carrera, por lo que no me puedo permitir pagarlo ahora», explica la joven.

El proceso de búsqueda de su domicilio fue largo y no tan sencillo como le hubiese gustado. «Empecé a mirar por internet y realmente había pisos por los que no me creía que pidieran 500 o 600 euros porque eran muy viejos o estaban su-

cios y desarreglados», explica Fernández, quien reconoce que fue «una suerte» contactar con una inmobiliaria que le facilitó su actual vivienda.

En busca de piso, pero con su pareja, se encuentra Sabrina Ibáñez, quien tras varias experiencias asegura que, en general, «el mercado de alquiler está difícil para los jóvenes tanto por relación calidad-precio como por las condiciones que te piden para entrar a vivir».

Así, cuenta que en una ocasión les exigieron abonar cinco mensualidades de golpe, más de 2.000 euros, «por un piso que no era nada del otro mundo». «Además, también nos di-

jeron que era necesario que los dos tuviésemos un contrato de trabajo indefinido, lo que resulta un poco complicado para la juventud ahora mismo», dice.

A pesar de que la búsqueda de vivienda no esté dando sus frutos todavía, Ibáñez reconoce que cuando vas a compartir gastos «es mucho más fácil encontrar uno que te encaje porque ya sabes que pagarás la mitad». «Realmente hay mucha oferta de pisos en Zaragoza, pero hay que saber buscar y reflexionar sobre si el piso al que vas a acceder vale el precio que se exige, que a veces es demasiado por la calidad», asegura.

C. M.

En el caso de Huesca, las inmobiliarias animan a los propietarios a alquilar las viviendas por la escasa oferta. Según cuentan fuentes conocedoras del mercado inmobiliario, aquellos que tienen una vivienda en propiedad están reservándola para cuando lleguen los 700 militares al cuartel de la ciudad en 2020.

La falta de legislación también influye en esta desigualdad entre oferta y demanda y por ello es preciso «dar con la fórmula perfecta», según explica el profesor de la Universidad de Zaragoza y miembro del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario, Luis Fabra, en la página web del Mer-

cado Inmobiliario de Aragón.

«Los propietarios buscan que se cumplan los contratos porque hay veces que eso no ocurre y las consecuencias son nefastas para ellos», cuenta Fabra. Por ello, en su opinión, «hay que diferenciar los tipos de demandantes de pisos de alquiler y actuar para cada ámbito de manera diferenciada porque si no poca gente se fía de alquilar su piso».

Así, el profesor universitario diferencia entre aquellos perfiles que necesitan una vivienda, pero no pueden hacer frente a un alquiler; los que disponen de todos los recursos para poder realizar un arrendamiento y los

que pueden asumirlo si tiene un importe reducido. Según cuenta, en el primer caso «las administraciones públicas tendrían que llegar a acuerdos con grandes propietarios a través de la fijación de incentivos»; en el segundo habría que «legislar para que ambas partes cumplan lo acordado en el contrato y en caso de que no se haga, volver al punto de partida y rescindirlos» y en el último «se debería ayudar a inquilinos de baja renta con alguna bonificación o retribución».

Jóvenes y universitarios

Una gran parte de los jóvenes pertenecen a ese sector que pre-

senta dificultades para poder asumir un alquiler al encontrar un trabajo poco remunerado. Tradicionalmente, este mercado ha estado ligado a ellos, pero la tendencia actual es que este proceso «se retrasa cada vez más, por factores económicos y sociales, los jóvenes se van más tarde de casa», cuenta el presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (Coapi) en Aragón, Fernando Baena.

Asimismo, existe un colectivo que es un potencial arrendatario: los universitarios. El campus público aragonés tiene facultades en las tres provincias y eso hace que los tablones de los edificios se llenen de anuncios para compartir piso, lo que evidencia una «cambio de mentalidad». «El alquiler de un piso para una persona puede resultar elevado y por ello hay que abrir la mente y pensar que también se pueden compartir gastos y vivienda para así reducir el importe», reconoce la agente Cristina Garcés.

Así, las redes sociales se vuelven un buen método para anunciarse. Por ejemplo, en la cuenta de Facebook de Pisos Teruel, los estudiantes informan sobre el precio de una habitación en un piso de 90 metros cuadrados que asciende a 200 euros mensuales con gastos incluidos.

En Huesca y Zaragoza, los estudiantes también optan por la vía de las redes sociales y ofertan habitaciones por precios similares, e incluso más baratos, ya que en la provincia oscense se puede compartir vivienda con dos personas por 150 euros con gastos.

Se prefiere la propiedad

«En España siempre se ha preferido acceder a una vivienda que nos va a pertenecer en un futuro que alquilar un piso. De hecho, los alquileres solo representarían aproximadamente un 25%, frente al 75% de las compras de inmuebles que se hacen en todo el país», explica Fernando Baena.

No obstante, como añade la agente de la inmobiliaria Paravivir, Cristina Garcés, en los últimos años se ha registrado una tendencia en la que «personas mayores, que en un principio se ligan a la compra de propiedades, de repente no les interesa y acaban alquilando un piso como otra opción», señala. Esto puede relacionarse con la subida del precio del metro cuadrado.

En Zaragoza, el metro cuadrado cuesta 1.330 euros, una cifra que ha aumentado un 11,7% respecto a 2018, situando a la ciudad en la cuarta posición de la lista de las capitales de provincia en España donde más subió el precio el año pasado. En Huesca, el coste es de 1.029 euros el metro cuadrado aumentando un 1,2% respecto a 2018 y en Teruel 1.011 euros por metro cuadrado, una cifra un 1,8% menor que el año pasado, según los últimos datos del informe trimestral de la sociedad de tasación Tinsa. Así, un piso de 70 metros cuadrados valdría 93.100 euros en Zaragoza, 72.030 en Huesca y 70.770 euros en Teruel.

C.M./L.R./I.G.*M.