

Capital / Mi dinero

Vivienda

Crece el número de caseros que también son inquilinos (y no por culpa de la crisis)

RAQUEL DÍAZ GULJARRO
MADRID

El estallido de la burbuja inmobiliaria y la mayor crisis económica de la democracia cambió, muchos creen que para siempre, los hábitos de miles de familias respecto a su vivienda. Pues bien, ahora la recuperación está haciendo lo mismo. Así, cuando muchos hogares perdieron el empleo y no pudieron hacer frente al pago de su hipoteca, la opción de la mayoría fue poner su casa en venta. El problema se agravó cuando empezaron a transcurrir los meses y nadie o casi nadie se interesaba por comprar esa vivienda. Como la necesidad de obtener liquidez para muchos en aquellos momentos era urgente, un buen número se decantó por marcharse a vivir a otro piso de alquiler, siempre que fuera más barato, y alquilar el suyo. Se convertían en caseros e inquilinos a la vez, pero en lugar de hacerlo por elección, lo hacían por obligación; ya que su situación económica había empeorado con la crisis. La mayoría de quienes se vieron en esa tesitura, en cuanto pudieron vender su casa lo hicieron para así saldar todas las deudas posibles.

Ahora, una vez que el consenso de analistas admite que lo peor de la crisis ha pasado y ya solo es cuestión de tiempo (al menos un par de años para los más optimistas) que se recupere el nivel de empleo que había antes de la recesión, vuelve a darse esa circunstancia de familias que arriendan su casa y se mudan como inquilinos a otra, pero los motivos son muy diferentes. Con la recuperación económica, el mercado inmobiliario vuelve a mostrar su mejor cara: crecen las compraventas, suben los precios de los inmuebles, se construyen más pisos y, sobre todo, se dispara la demanda y la oferta de

alquiler. Aquellos hogares donde ni el empleo ni el nivel de ingresos han fallado son los que ahora están comprando de nuevo casa, la llamada vivienda de reposición: más grande, mejor equipada y, sobre todo, mejor ubicada.

Muchos realizan la transacción al contado, a tenor de las cifras que manejan los notarios, pero otro porcentaje nada desdeñable se muda a su vivienda de reposición de alquiler y decide al mismo tiempo arrendar la que era hasta ese momento su residencia. Son también caseros e inquilinos al mismo tiempo, pero no por una cuestión de penuria económica, sino como elección personal.

¿Son muchos los hogares que se están decantando por esta opción? Preguntados los principales agentes que operan en el sector del alquiler, todos coinciden en una misma idea: están aumentando las familias que eligen esta opción, aunque es complicado cuantificarlas.

Para el portal inmobiliario Fotocasa apenas representan el 2,4% del mercado, si bien la tendencia es al alza, muy concentrada en las grandes ciudades donde hay más empleo: Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao y sus áreas metropolitanas.

Idealista ha ido más allá y ha realizado para **CincoDías** un estudio de sus bases de datos comparando lo que ocurría en 2012 con 2016, último ejercicio completo cerrado. Para ello, ha cruzado el número de usuarios con un anuncio de su casa en alquiler que además tienen búsquedas de arrendamiento guardadas en un intento por aproximarse a esa realidad de caseros que a la vez pretenden convertirse en inquilinos. Las cifras resultantes confirman que la tendencia se está incrementando. Así, en 2012 el número de usuarios de Idealista que publicaba su casa para arren-



dar y al mismo tiempo buscaba piso como inquilino era del 4,9% del total y cuatro años después, en 2016, ese porcentaje se ha elevado hasta el 9,1%, casi el doble.

El portal incluso analiza la tipología de vivienda que se busca para arrendar y ha detectado cómo el mayor repunte se ha producido en las viviendas más grandes. Si en 2012 los caseros que a la vez buscaban piso para mudarse a una casa con tres habitaciones representaban el 3,9% del total, el año pasado cerraron con un porcentaje del 8,6%. De cuatro o más dormitorios, la proporción ha pasado del 4,4% al 9,3%.

Por su parte, la empresa de intermediación Alquiler Seguro ha detectado cómo hasta un 14,34% de sus clientes responde ahora ese perfil: arrendadores que a la vez residen como arrendatarios. Tal y como explica el consejero delegado de la compañía, Antonio Carroza, se trata de una cifra que varía según la franja de edad que se analice. Así, entre los menores de 30 años solo un 0,48% de sus inquilinos son también

propietarios de un piso, normalmente debido a una herencia, "casa que deciden arrendar a terceros en lugar de residir en ella porque no se ajusta a sus necesidades".

El 5,14% de quienes cuentan entre 30 y 40 años también son propietarios de una casa mientras residen en otra como inquilinos, un grupo de hogares entre los que la tipología más numerosa es la de divorciados y separados. Y, por último, un tercer segmento comprendido por los mayores de 40 años, entre quienes las casísticas son más variadas. En total, en esta cohorte los caseros que residen como inquilinos representan el 18,26% y suelen responder al perfil de familias que necesitan mejorar su casa actual y deciden mudarse a una mejor ubicada, más grande y, como es lógico, más cara. Por ello, arrendar la vivienda que ellos tienen en propiedad contribuye a completar el alquiler del nuevo piso, más elevado. "Primero vivir donde realmente quieren y deciden que esta vez no se van a volver a hipotecar", subraya Carroza.

Arrendar la vivienda que se deja ayuda a completar el alquiler que ha de pagarse en la nueva casa, por lo general, más cara

El porcentaje de familias que opta por mejorar su casa con otra de alquiler se dispara

En 2012 se recurría a esta fórmula por penuria; hoy, los motivos son otros

Comprar para vivir o... no

► **País de propietarios.** Pese a los cambios sociales y económicos que ha propiciado la crisis, la última edición del estudio *Experiencia de compra y venta de vivienda* elaborado por Fotocasa demuestra que España sigue siendo un país de propietarios.

► **Adquisición como inversión.** Entre las conclusiones de dicho informe, un 38% de los encuestados continúa definiendo la compra de una vivienda como "una inversión a largo plazo". Otro 29% la identifica como "un seguro para el futuro" y un 22% asegura que "es una forma de hacer patrimonio". En el lado opuesto, sorprende que todavía el 19% de los encuestados, prácticamente uno de cada cinco, siga pensando que "alquilar es una forma de tirar el dinero". Al margen de estas consideraciones, el consenso del mercado asegura que hoy una de cada cinco adquisiciones de viviendas es como inversión, ya que su propósito es alquilarla después.

► **Rentabilidad.** Como ya ocurriera con la prima de riesgo o las cláusulas suelo, el término rentabilidad se ha colado en el lenguaje de compradores y vendedores de inmuebles que buscan obtener el mayor beneficio. La rentabilidad bruta por alquiler se sitúa ahora en el 4,2%, según el Banco de España.