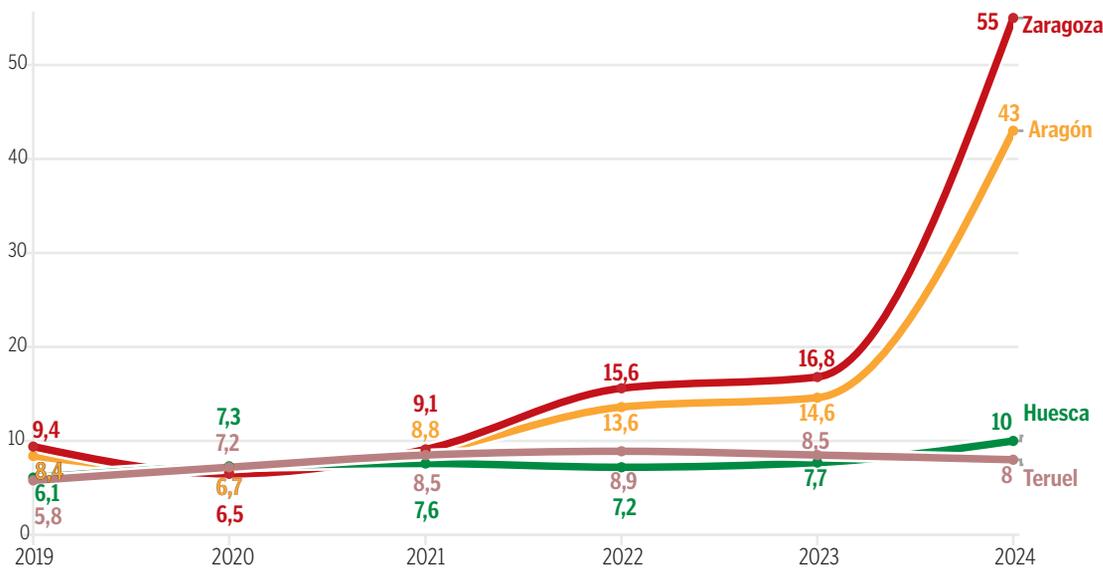


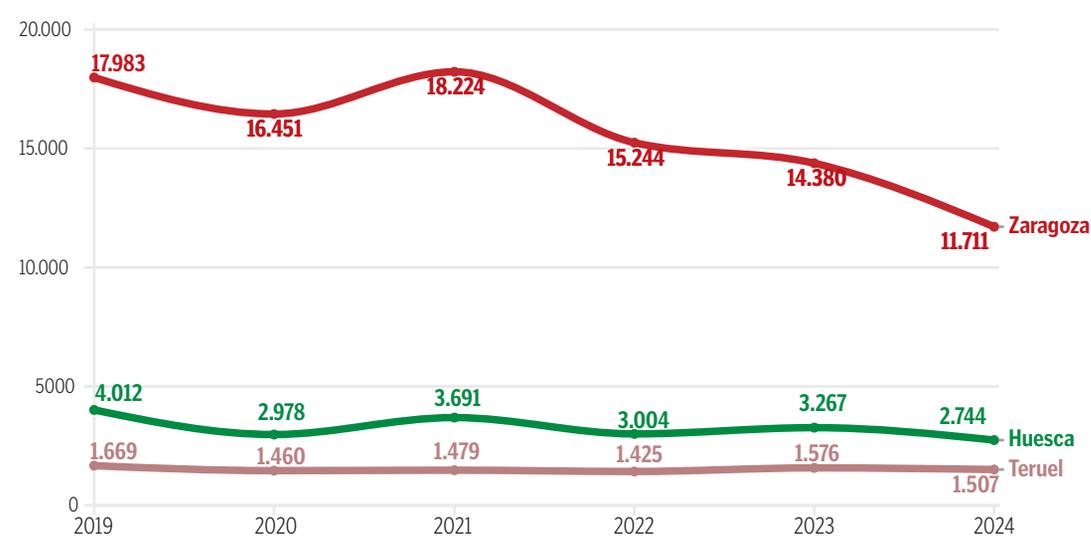
## Presión en el alquiler de viviendas

(Número de contactos por cada anuncio durante 10 días)



## Oferta de viviendas en alquiler

(Unidades por provincia)



Fuente: Fundación Alquiler Seguro

HERALDO

# Aragón pierde más de 7.400 pisos para alquilar en tres años y se dispara la presión en el mercado

● La Fundación Alquiler Seguro revela que en 2021 había 23.394 pisos en arrendamiento, frente a los menos de 16.000 en 2024

ZARAGOZA. La sangría ya es incesante. En plena crisis del alquiler, con los precios cada vez más desbocados y más familias luchando por hacerse con un piso, la oferta es cada vez más menguante. Según un estudio de la Fundación Alquiler Seguro, Aragón ha perdido en tres años más de 7.400 viviendas ofertadas en régimen de arrendamiento, lo que ha conllevado un aumento desmesurado de la presión en el mercado inmobiliario.

El citado informe, realizado en colaboración con investigadores

de la Universidad Rey Juan Carlos (URJC) de Madrid, se nutre de fuentes solventes como la Sociedad de Tasación, portales inmobiliarios, colegios profesionales, el INE, el CIS... Así, en 2021 se ofertaban en Aragón 23.394 viviendas de alquiler. En 2024, esta cifra se rebajaba hasta las 15.962. Esto son 7.432 pisos menos disponibles para arrendar, y no se prevé que la situación mejore a corto plazo.

La inmensa mayoría de la oferta en la Comunidad (el 73,4%) se concentra en Zaragoza, con 11.711 viviendas alquilables en 2024. Esta provincia es la que más anuncios ha perdido. En 2021 tenía 18.224 inmuebles, 6.513 más que ahora. En Huesca se ofertaron 3.691 viviendas en arrendamiento hace tres años (frente a las 2.744 el año pasado). Teruel es la única provincia que tiene más anuncios que hace tres años: 1.507 en 2024, frente a los 1.479 en 2021.

El precio sigue siendo más asequible que en otras Comunidades (establecido en 716 euros de me-

«Hay propietarios que han sufrido consecuencias graves, tienen miedo y no anuncian sus viviendas»

España es un país de pequeños propietarios, por lo que cualquier cambio normativo tiene repercusión en el mercado inmobiliario. «El 90% de las viviendas en alquiler está en manos de personas con una o dos casas; son propietarios sensibles a los cambios normativos y a la incertidumbre en cuestiones como la posibilidad de limitar el precio de alquiler, los plazos de recuperación de una vivienda en caso de impago o la forma de renovar los contratos», explica el analista Sergio Cardona. «Algunos propietarios han sufrido consecuencias graves, tienen miedo y no los sacan al mercado», añade Gloria Roche, de Garlan Inmobiliaria. J. E.

dia, un 31% más que hace tres años), pero la demanda se ha multiplicado casi por 5. La Fundación Alquiler Seguro mide la «presión», un indicador que se obtiene de la media del número de contactos que recibe una oferta de vivienda en un plazo de 10 días. Esta cifra era de 8,8 en 2021, mientras que el año pasado fue de 43 contactos para cada inmueble.

Este cóctel perfecto de incremento de precios, falta de oferta y mayor presión se debe a la Ley de Vivienda. «Esta protección de la demanda ha provocado que algunos propietarios sean reacios a poner sus casas en alquiler», indica Sergio Cardona, analista del Observatorio del Alquiler, de la Fundación Alquiler Seguro y la URJC.

### «Un destrozo para el mercado»

Gloria Roche, agente de Garlan Inmobiliaria en Zaragoza, describe como «un destrozo» el efecto que las leyes impulsadas por el Gobierno central han tenido en el mercado. «Han crecido de forma exponencial las viviendas turísticas sin ningún tipo de control. Además, muchos propietarios, desde que tienen que pagar los honorarios a las agencias, han retirado sus pisos y los anuncian ellos. Algunos sufren consecuencias graves, y hay gente que no los saca al mercado», atestigua.

«El control que imponen sobre los alquileres con la Ley de Vivienda ha fastidiado el mercado, que se supone que tiene que regularse solo. Estamos viendo precios desorbitados», se lamenta Roche. Lo cierto es que, aun así, la intensísima demanda lo absorbe todo. «No hay pisos de menos de 700 euros. A partir de 900 hay cosas. La gente se mete porque no tiene otro sitio donde vivir, pero los impagos vendrán solos», añade.

Mientras que Teruel vive una situación estable, en Huesca ha comenzado a saturarse el mercado. El precio medio, según la Fundación Alquiler Seguro, ha crecido 80 euros en tres años. «Hay poquísima oferta. En cuanto tenemos un piso para enseñar, hay una lista de espera de 10 personas para verlo», comenta Lorena Bistuer, asesora comercial de Fincas Osca.

Dada esta escasez, los precios suben. «Muchos nos preguntan ya por el alquiler habitacional. Hay demanda de funcionarios, de trabajadores de grandes empresas... Hay muy poquita oferta para eso», se lamenta Bistuer. La provincia de Huesca ha perdido casi 950 pisos de alquiler en tres años, según el citado estudio.

Para Cardona, «es necesario impulsar medidas que fomenten la oferta de arrendamiento». Esto pasa por «incentivos fiscales» a los propietarios, la construcción de pisos en aquellos mercados que lo requieran, más alquileres sociales y dotar a los caseiros de «mayor seguridad jurídica». «Estas medidas deberían combinarse para adaptarlas a las necesidades de cada región, ya que no son iguales en todos los territorios. En Aragón, las situaciones son muy diferentes en Zaragoza, Huesca y Teruel», añade.

JAVIER ESCARTÍN