Máximo histórico del alquiler: el precio aumenta un 10,3% en marzo

CIFRAS RÉCORD/ La reducción de la oferta siguió incrementando el precio del alquiler en el tercer mes del año, que sólo se redujo en una capital de provincia. Teruel y Castellón lideraron las subidas interanuales.

Diego S. Adelantado. Madrid

Los precios del alquiler continuaron creciendo en marzo hasta alcanzar un nuevo máximo en los 14 euros por metro cuadrado, un 10,3% más que en el mismo mes de 2024. Así lo muestra un informe presentado ayer por idealista, basado en los anuncios que se publican en su portal, que indica que el coste del arrendamiento de inmuebles de uso residencial creció en 50 capitales de provincia el mes pasado. Todas, a excepción de Lérida y de Ceuta, de donde no se disponen de datos. La causa de este imparable crecimiento, en opinión de los expertos, tiene que ver con una oferta cada vez más limitada. En este sentido, el portavoz de idealista, Francisco Iñareta, valora que "el alquiler en España sigue herido de muerte. La oferta es la más baja que ha habido nunca, los precios marcan máximos históricos y la competencia por poder acceder a una vivienda es feroz". Ante esta situación, marcada por la escasez de inversores y propietarios que saquen sus viviendas al mercado, explica, "el mercado está condenado a desaparecer".

En el tensionamiento del mercado del alquiler también estarían influyendo las últimas medidas aprobadas por el Gobierno, como la declaración de zonas tensionadas, que en la práctica se estarían traduciendo en la salida de muchas viviendas del catálogo. Estas políticas, según Iñareta, "contribuyen a empeorar más la situación. El propietario no es el problema, es la solución, y sólo protegiéndolo protegeremos al inquilino y facilitaremos el acceso a la vivienda" explica.

El imparable crecimiento de los precios del alquiler se produce en paralelo al incremento del valor de las operaciones de compraventa. En este sentido, el último informe de Tinsa by Accumin cifra en el 7,5% la revalorización media de los inmuebles de uso residencial nuevos y usados en el primer trimestre del año. Un encarecimiento especialmente acusado en capitales como Madrid o Valencia.

Por capitales de provincia

Teruel y Castellón lideraron los incrementos interanuales, por capitales de provincia, del precio del alquiler en marzo, con un 18,8% y un 16%, respectivamente. Además, el coste de los arrendamientos subió un 10% o más en otras 19 ciudades: Santa Cruz de Tenerife, Ávila, Lugo, Barcelona, Valencia, Oviedo, León, Ciudad Real, Segovia, Madrid, Zamora, Huesca, Soria, Palma de Mallorca, Zaragoza, Palencia, Valladolid, Burgos y Jaén.

Atendiendo a los precios medios del alquiler por metro cuadrado, Barcelona y Madrid lideran la estadística, alcanzando los 23,5 y los 21,2 euros, respectivamente. En ambos casos, el incremento de marzo se situó dos puntos por encima de la media nacional, un 13,2% y un 12,2%. Centrándose en el dato de la ciudad condal, la declaración de zonas tensionadas podría haber contenido el incremento respecto al mismo mes del año anterior, si bien este sigue siendo elevado.

Alquilar un piso de 70 metros cuadrados cuesta 1.650 euros en Barcelona y 1.484 euros en Madrid

Tras las dos grandes ciudades, las capitales de provincia donde más caro es el alquiler son San Sebastián (17,7 euros por metro cuadrado), Palma de Mallorca (17,3 euros/m²), Valencia (15,3 euros/m²), Málaga (15,2 euros/m²) y Bilbao (15 euros euros/m²), donde arrendar un piso de 70 metros cuadrados ya cuesta entre 1.050 y 1.239 euros mensuales.

En el lado opuesto se encuentran Lérida –la única capital que registró un descenso en el precio del alquiler, del 1%–, Melilla, San Sebastián, Badajoz, Gerona, Cuenca y Tarragona, estas últimas con incrementos interanuales inferiores al 5% respecto al mismo mes del año pasado. Por su parte, en la zona media de la lista se sitúan Orense, Pamplona, Toledo, Almería, Albacete o Pontevedra. En el resto de los casos, la evolución del coste de los arrendamientos supuso subidas de entre el 6,2% y el 9,9%.

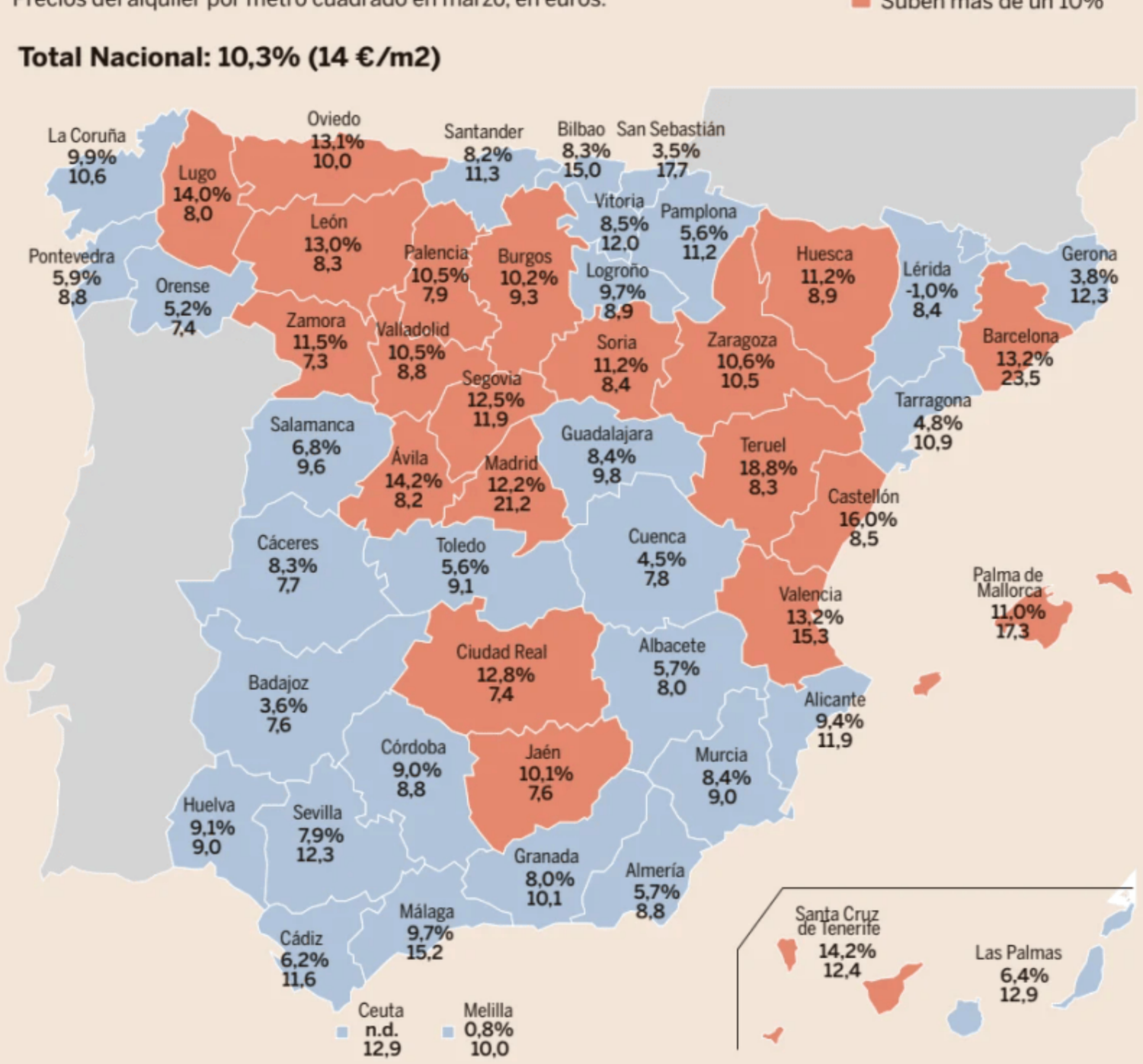
Las medidas puestas en marcha por el Gobierno reducen la oferta de alquiler residencial

Por último, las cifras aportadas por idealista muestran las grandes diferencias en los precios medios del alquiler. Así, mientras que arrendar un piso de 70 metros cuadrados en Barcelona costaría 1.645 euros mensuales de media, en Zamora apenas supondría 511 euros al mes. Entre ambos datos se encuentran los 1.484 euros registrados en Madrid; los 1.239 de San Sebastián; los 1.211 de Palma de Mallorca; los 1.071 euros de Valencia; 1.064 euros en Málaga o los 1.050 que se estarían pagando en Bilbao.

Todo, mientras la tasa de esfuerzo que soportan los españoles que viven de alquiler asciende ya al 36% de la renta.

EL ALQUILER SUBE A DOBLE DÍGITO EN 21 CAPITALES DE PROVINCIA

Tasa de variación interanual, en porcentaje.
Precios del alquiler por metro cuadrado en marzo, en euros.



Expansión

Fuente: Idealista

Retrasadas hasta 2026 las obligaciones de facturación electrónica

Expansión. Madrid

El Consejo de Ministros aprobó ayer la ampliación del plazo, hasta 2026, para que los empresarios y profesionales adapten sus programas de facturación a las nuevas obligaciones en materia de factura electrónica. En concreto, las personas jurídicas deberán hacerlo hasta el 1 de enero, mientras que los autónomos tendrán hasta el 1 de julio del año que viene.

Con esta decisión, el Gobierno retrasa seis meses el plazo inicial, recogido en el reglamento que establece las nuevas obligaciones que deberán cumplir los programas de facturación que utilizan los empresarios y profesionales, en el marco de reforzar la lucha contra el fraude.

Asimismo, también se ha modificado el artículo 4 del citado reglamento para excluir de estas obligaciones a los autónomos que lleven libros de registro mediante el Suministro Inmediato de Información (SII), cuando expidan la factura correspondiente a operaciones documentadas mediante recibos expedidos materialmente por el destinatario de la operación.

Nuevas obligaciones

En diciembre de 2023, el Gobierno aprobó los requisitos que deberán cumplir los sistemas informáticos de facturación que utilizan los empresarios y profesionales en su actividad, estableciendo nuevas obligaciones y requisitos para garantizar la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros de facturación. De esta manera se refuerza la lucha contra el fraude tributario derivado del denominado *software de doble uso*.

Con el retraso de su entrada en vigor, los fabricantes de software deberán ofrecer sus productos adaptados al nuevo reglamento a partir de septiembre. Hasta ahora, la fecha máxima para cumplir con esta obligación estaba fijada en el 1 de julio de 2025.

El sistema Verifactu forma parte de la Ley Antifraude, y es diferente a la obligación que tendrán todas las empresas y profesionales de facturar por medios electrónicos y remitir los recibos de forma instantánea a Hacienda. En este caso, su entrada en vigor definitiva se alargará hasta 2027.