

EL COSTE DE LA VIDA

La vivienda en alquiler se encarece en Aragón hasta el triple que los salarios

Los sueldos pactados por convenio colectivo suben un 3,2% en 2024 frente al 11,4% que crecieron los arrendamientos de pisos en la comunidad, hasta 10,3 euros al mes por metro cuadrado

JORGE HERAS PASTOR
Zaragoza

Los precios de la vivienda de alquiler siguen desbocados, lo que hace que la brecha respecto a la evolución de los salarios no pare de ensancharse. Una deriva que dificulta más si cabe el acceso a este bien básico, un derecho reconocido por la Constitución de 1978, en su artículo 47. El coste de un piso arrendado se ha encarecido un 11,4% el pasado año, hasta situarse en 10,3 euros de media por metro cuadrado y mes, según los datos de Fotocasa, uno de los principales portales inmobiliarios. Supone la mayor subida anual que registra este portal inmobiliario desde hace 17 años, es decir, desde los tiempos del boom del ladrillo allá por 2007.

La tasa de incremento supera ampliamente la seguida por los salarios, aunque la diferencia es mayor o menor en función del indicador con que se compare. Los sueldos pactados en los convenios colectivos firmados en la comunidad se revalorizaron de media un 3,2% en 2024, según datos del Ministerio de Trabajo. De esta manera, no se produjo pérdida de poder adquisitivo, ya que los precios crecieron en un porcentaje casi idéntico (3,1%). El boquete, sin embargo, es enorme si se contrasta con la evolución del coste del alquiler, que triplica esa tasa.

La diferencia es menor si se toma como referencia la encuesta de coste laboral del Instituto Nacional de Estadística (INE), que cifra la subida salarial de Aragón en el 6,2%, con datos hasta el tercer

trimestre del año pasado. Aún en este caso, ese porcentaje casi es duplicado por el índice de precios de Fotocasa.

La consecuencia directa de esta disparidad es que los aragoneses que se van de alquiler tienen que dedicar cada vez una mayor parte de sus ingresos al pago de este bien de primera necesidad. En 2023, ese esfuerzo económico se estimaba que representaba el 35% del salario medio.

A pesar de ello, los precios del mercado de la vivienda en Aragón no están en máximos históricos, como sí ocurre en resto de comunidades autónomas, según los anuncios de este portal inmobiliario. El coste del alquiler sigue siendo un 5,2%

inferior al máximo registrado en la serie estadística. Por capitales de provincia, Zaragoza, Cádiz y Cuenca son también las únicas que han experimentado los mayores incrementos de su historia reciente.

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que 18 de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos. Huesca y Zaragoza están en ese grupo con subidas del 15,6% y el 10,8%, respectivamente. Por otro lado, cinco provincias experimentan descensos anuales, siendo Teruel una de ellas, con abaratamiento anual del 2,1%.

La provincia de Zaragoza registró los precios más elevados, con 10,73 euros por metro cuadrado al mes, seguida de Huesca (10,06 euros) y Teruel (6,51).

En la ciudad de Zaragoza el precio de las viviendas en alquiler se ha incrementado respecto al año anterior un 11,4%, situando el precio medio del alquiler en 11,30 euros por metro cuadrado.

Más demanda, menos oferta

El encarecimiento de la vivienda de alquiler responde, según Fotocasa, a una oferta «cada vez más limitada» y a una demanda creciente, «agravada por factores sociales, económicos y legislativos» que han tensionado el mercado desde la pandemia. «La reducción de vivienda social desde 2014 ha intensificado el desequilibrio estructural entre oferta y demanda, dejando al mercado muy tensionado e incapaz de satisfacer las necesidades actuales de vivienda», señala María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

Las cifras

10,3

El precio medio de un piso en alquiler en Aragón se sitúa en 10,3 € al mes por metro cuadrado

-19%

La oferta de pisos en alquiler de Aragón cae un 19% en el portal inmobiliario Idealista durante 2024, pero suben un 21% los de temporada.

35%

Los aragoneses tienen que dedicar el 35% de su salario al pago de un piso de alquiler.



Un hombre mira en el escaparate de una inmobiliaria las ofertas de pisos y casas en venta y alquiler.

Los datos de Idealista, el otro gran portal de referencia en el mercado de la vivienda, apuntan en la misma dirección, con un encarecimiento del alquiler en Aragón del 8,6% en 2024, el mayor de la serie estadística de este operador, que comienza en 2009. El precio por metro cuadrado se sitúa en este caso en 9,4 euros al mes, el máximo

histórico que registra esta web inmobiliaria. En el caso de la ciudad de Zaragoza, el comportamiento ha sido prácticamente en mismo que la media autonómica, con una subida del 8,5%, hasta 10,3 euros por metro cuadrado al mes. Por barrios, los mayores incrementos se han producido en el Miraflores - San José (un 16,7% más), Casco Histórico

En el 2,28%

El índice de referencia

El índice de referencia de arrendamientos de vivienda subió en diciembre hasta el 2,28%, según el dato publicado ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este porcentaje, ocho centésimas superior al de noviembre, es el que marca el límite de los precios del alquiler en las zonas declaradas tensionadas y, fuera de ellas, es aplicable también a los contratos que se firmaron después del 25 de mayo de 2023, fecha de entra-

da en vigor de la ley de vivienda.

En concreto, este índice, recogido en la ley de vivienda y que se publicó por primera vez el pasado 2 de enero, tiene tres ámbitos de aplicación: el alquiler nuevo en zona tensionada con un gran tenedor, donde los nuevos contratos no podrán superar el índice, y el alquiler nuevo para una vivienda que no ha sido alquilada en los últimos cinco años.

(15,2%), Torrero-La Paz (11,9%) y Universidad-San Francisco (11,6%). Tras la recuperación de la crisis económica en 2014, la vivienda en alquiler ha emergido como opción habitacional de los ciudadanos, lo que ha provocado que la demanda haya ido escalando frente a una oferta muy escasa.

Además de ser más cara, la oferta disponible de arriendos es cada vez más escasa, una dificultad añadida para quienes quieren emanciparse o viven bajo este régimen. En el último año, el volumen de viviendas en alquiler permanente ha caído un 19% en la ciudad de Zaragoza, una tendencia a la baja que lleva dándose seis trimestres consecutivos, según un estudio de Idealista en base al número de pisos anunciados en su plataforma.

El volumen actual de oferta en la capital aragonesa se sitúa en el nivel más bajo que recoge este portal inmobiliario. Además, los anuncios de alquileres de temporada se dispararon un 21% en 2024, aunque apenas suponen el 4% del total. ■