



Pr: Diaria  
Tirada: 60.239  
Dif: 36.563

Secc: POLÍTICA NACIONAL Valor: 57.220,00 € Area (cm2): 872,3 Ocupac: 100 % Doc: 1/2 Autor: DAVID LEMA MADRID Pregunta. Empecemos co Num. Lec: 425000

## LUCES PARA LA CONSTITUCIÓN (100)

Catedrático de Economía en la Universitat Pompeu Fabra, es uno de los mayores expertos en materia de vivienda en nuestro país. «¿Por qué el sector público traslada al privado los problemas que no ha sido capaz de resolver?», se pregunta

# «EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA NO SON LOS GRANDES TENEDORES, SINO LA INCONSISTENCIA DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS»

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

DAVID LEMA MADRID

**Pregunta.** Empecemos con una pregunta 'fácil'. ¿Cuál es el principal problema de la vivienda en España?

**Respuesta.** A la hora de focalizar cualquier problema hay que observar los diferentes comportamientos internacionales. Si nos comparamos con la UE, por ejemplo, vemos que en cuestiones como la privación grave de vivienda, la sobreocupación o la relación inquilino/propietario estamos mejor que la media. Incluso en la proporción de renta destinada a pagar la vivienda estamos bien. El problema aparece si lo miramos por tipologías de tenencia. ¿Dónde estamos mal? En la gente que paga un alquiler a precio de mercado. Hay un 16% de la población en ese segmento y, de ella, un 39% dedica más del 40% de su renta a pagar los gastos asociados a la vivienda. Y ahí sí que solo nos supera Holanda, con Grecia prácticamente a nuestro nivel.

**P.** ¿Qué puede hacer la acción pública? **R.** La política tendría que haberse concentrado en este segmento desde hace tiempo. ¿Qué ha pasado? Primero, se ha dado una reducción muy clara de la inversión pública destinada al sector de la vivienda. Segundo, España tenía una proporción de vivienda en alquiler bajísima. ¿Por qué? Porque durante 50 años tuvimos políticas que

destruyeron por completo el parque de alquiler. En los años 50, el 50% del parque era de alquiler. Luego vinieron las congelaciones de rentas franquistas y, con la democracia, las desgravaciones de la compra de la primera vivienda... Y ahora que España está transicionando hacia un nivel razonable de alquiler, aunque aún está en el 16%, no hay suficiente oferta. Sobre todo, donde está mal es en la proporción de vivienda social en alquiler. Se sitúa en el 1,5%, cuando la media europea llega al 8%. Si no se empujase a las personas que se gastan más del 40% de su renta a ir al alquiler a precio de mercado y estuvieran en alquiler social, el problema actual prácticamente no existiría. Es decir: si España estuviese en la media de alquiler social de la UE, ese 1,3 millones de familias afectadas tendrían un alquiler asequible.

**P.** Sobre el papel suena estupendo. ¿Y en la práctica? En Viena, entre el 75% y el 80% de los ciudadanos cumple con los requisitos para optar a vivir en una propiedad pública y pagando para siempre un alquiler moderado.

**R.** Sí, claro. Pero este es el problema fundamental de España: las políticas de vivienda no se improvisan. No puedes hacer política de vivienda hoy para resolver problemas inmediatamente. Haces políticas para resolver el pro-

blema dentro de 4, 10 o 25 años. Necesitas unas políticas consistentes y mantenidas en el tiempo. Cualquiera que hable del parque de vivienda social en Viena tiene que darse cuenta de que allí llevan no años manteniendo la misma política, independientemente del color político. Si la acción pública de una Administración consiste en construir vivienda protegida pero al poco tiempo la descalifica y se vende en el mercado privado, se queda sin vivienda pública. ¿Qué tiene al final? Nada, un enorme desajuste entre lo que la gente puede pagar y los precios que se piden por la escasa oferta de alquiler.

**P.** Es decir: España construyó mucha vivienda protegida pero se vendió en el mercado.

**R.** Efectivamente. El problema es la inconsistencia en las políticas aplicadas. Dentro de España, un ejemplo de políticas de vivienda consistentes, y que están teniendo efectos positivos, es el caso del País Vasco. Por una

parte, hace 15 o 20 años decidió que cualquier vivienda que se construyera con una subvención pública estaría siempre en el parque público. Entonces, si alguien tiene una vivienda de ese tipo en propiedad y quiere venderla no hay ningún problema: devuelve la vivienda al Gobierno vasco, le pagan un justiprecio ajustado a la inflación, y usted con ese dinero va al mercado. Y la segunda política, que aplica desde hace unos diez años, es que no se construyen viviendas con subvenciones públicas para la venta: son prácticamente todas para el alquiler. Con esta política el parque de vivienda protegida de Vitoria alcanza el 20% de las viviendas habituales. Ya querrían muchas ciudades estar así. Desde los años 60 se han construido en España 6,4 millones de viviendas protegidas. ¿Dónde están? A quien le tocó la lotería la cogió y luego la pudo vender a precio de mercado. Si España tuviese solo una parte de ese parque, los problemas actuales serían mucho menores.

**P.** ¿Por dónde hay que empezar ahora para revertir la situación?

**R.** Hay tres potenciales explicaciones de lo que está sucediendo. Una: estamos en una burbuja, explicación errónea porque una burbuja no se puede producir sin un exceso de crédito, que hoy no hay. Dos: hay unos pocos propietarios que están especulando y haciendo que los alquileres suban, los famosos grandes tenedores. Esta teoría es difícil de fundamentar cuando los grandes tenedores tienen solo el 5% del parque de viviendas y hay más de 2 millones de particulares que declaran rentas inmobiliarias en impuestos sobre la renta. Por lo tanto, no hay un oligopolio ni un monopolio, así que cualquier medida que se tome en base a esta hipótesis va a tener más consecuencias negativas que positivas.

**P.** ¿Cuál queda?

**R.** La tercera posibilidad: no hay suficiente oferta de vivienda en alquiler y es necesario ampliarla. Este no es un

problema exclusivo de España: afecta a las grandes ciudades del mundo. La construcción es baja y la elasticidad de la oferta en España, bajísima. ¿Cuál es la causa? El propietario de vivienda de las grandes ciudades no quiere que construyan más viviendas cerca de las suyas porque eso hace peligrar su valor.

**P.** Es una lectura con mucha carga detrás.

**R.** Tengamos clara una cosa: ¿quién es el votante? El propietario, porque la mayoría de la cotantes de las ciudades son propietarios. Cuando hay cualquier desarrollo urbanístico en las grandes ciudades, aparecen 100 asociaciones oponiéndose a él que consi-

den pero la gente quiere vivir en las grandes ciudades, donde los salarios y la productividad son más altos y donde están los buenos empleos. Por lo tanto, si la gente se mueve a las ciudades y las ciudades no quieren construir más, tenemos el cóctel perfecto para un problema evidente de acceso a la vivienda. Es un problema de desconexión, o de contradicción, entre los objetivos de los distintos niveles de gobierno: el Estado, el regional y el local. Los Estados quieren construir más, los municipios no. En Reino Unido ha habido durante muchos años objetivos de construcción para los municipios y estos se han negado a cumplirlos.

**P.** Se plantea mucho la necesidad de la colaboración público-privada para construir vivienda. ¿Entiendo que es partidario de que, si la Administración pone el suelo, ese suelo siempre sea propiedad del Estado?

**R.** Hay unos segmentos que siempre tienen que ser públicos, no colaboración público-privada: los de vivienda de emergencia, para situaciones especiales o sobreenvidas, y todo lo que es vivienda social en alquiler, o aquellas con un alquiler entre 150 y 300 €, en las que no hay posibilidad de que haya una mínima rentabilidad para un privado. Ahora bien: hay un grandísimo segmento de población, que forma parte de la clase media, que lo que necesita es vivienda asequible en alquiler. Y asequible abarca alquileres superiores (entre 350 € y 800 €). En gran parte de ese segmento la colaboración público-privada sí puede hacer mucho. Primero, porque el sector público ni tiene capacidad financiera ni músculo para construir todas las viviendas que hacen falta y, segundo, porque aquí sí que existe la posibilidad de que, con una cesión del suelo a 50 años a 75 años u otras contrapartidas, al sector privado le salgan las cuentas para hacer este tipo de construcción, sobre todo si es una construcción industrializada, que es un proceso más sostenible, con menor coste y más rápido. Un elemento habitual de esta colaboración es la concesión del derecho de superficie que, cuando se acaba, revierte al sector público.

**P.** ¿Hay casos de éxito?

**R.** Se están dando acuerdos. Tiene que haber una rentabilidad razonable para que entren las empresas. Las propuestas que había a finales de la década de 2010 no cuajaron porque el sector público ofrecía rentabilidades mínimas, pero se han ido ajustando. **P.** ¿Una gran empresa pública que construya y gestione vivienda, como la anunciada por el presidente del Gobierno, puede funcionar?

**R.** Dependerá de cómo se organice y de sus objetivos. Todavía estamos a la espera de que se concreten los detalles. Este tipo de instrumento no es garantía de éxito, como mostró la Sociedad Pública de Alquiler, disuelta en 2012 tras acumular grandes pérdidas. Parece que la idea podría ser seguir el modelo vasco con una empresa dedicada a la gestión de alquiler, al estilo

### DNI

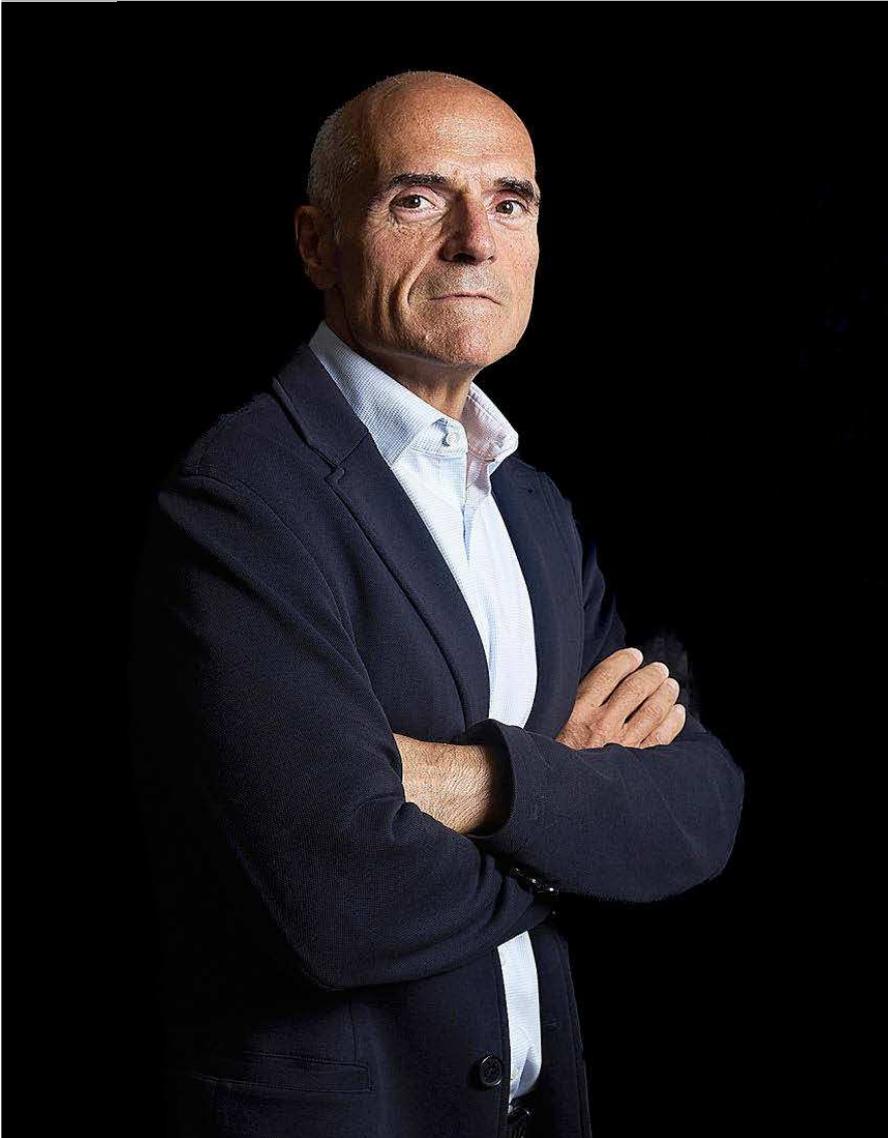
► **Nació en Valencia en 1964. Combina su labor académica con colaboraciones frecuentes en medios de comunicación y publicaciones divulgativas.**

► **Entre sus reconocimientos destaca el Premio Rei Jaume I de Economía, por su valiosa y original investigación sobre la realidad económica.**

grandes ciudades, aparecen 100 asociaciones oponiéndose a él que consi-



## LUCES PARA LA CONSTITUCIÓN (100)



DAVID RAMÍREZ / ARABA PRESS

Alokabide, y otra para la promoción y construcción de vivienda protegida, al estilo Visesa. Estos instrumentos están funcionando correctamente en el contexto del País Vasco, pero el diablo estará en los detalles. Además, no se puede olvidar que la competencia en materia de vivienda corresponde a las comunidades autónomas.

P. En España hay, según la estadística oficial, 3,4 millones de viviendas vacías, un 13,7% del total. El 58% se encuentran en municipios de menos de 50.000 habitantes y un 80% de ellas están en un buen estado. ¿Se puede hacer algo con ese parque? Hay partidos que proponen gravarlo.

R. El problema de gravar esa vivienda vacía es que los desincentivos fiscales deberían ser para viviendas que la gente quisiera ocupar. Si la vivienda está en una aldea gallega, allí nadie va a ir. Tampoco está claro hasta qué punto la medición del censo es precisa. Un ejemplo: cuando llegó Ada Colau a la alcaldía Barcelona, se planteó, según el censo de 2011, existía un 11,8% de vi-

viviendas vacías y había que movilizarlas. Se propusieron realizar una operación estadística adecuada, midiendo consumos de agua, de electricidad, para ver cuántas viviendas realmente estaban vacías. ¿Y qué se vio?, que solo había un 1,4%. Con una proporción tan pequeña se puede conseguir poco con la movilización de vivienda vacía. P. En ciudades como Madrid parece haber suelo donde construir. ¿Pero dónde se construye en Baleares?

R. La ciudad no va a ser el concepto urbanístico determinante, tiene que ser el área o región metropolitana. En la ciudad de Barcelona vas a encontrar muy pocos solares para poder construir, pero en el área metropolitana sí hay sitio, siempre y cuando además de las viviendas se construyan infraestructuras. Quizá también debemos empezar a construir con unas densidades superiores. ¿Por qué no se construye con más altura? El argumento de que una isla es un sitio donde el espacio está muy limitado es el que justificaba que los precios de la vivienda en

Japón en el año 89 fueran estratosféricos. Desde entonces, los precios han caído espectacularmente.

P. ¿Qué le parecen los elementos centrales de la Ley de Vivienda?

R. Tiene muchos mecanismos positivos de zanahoria para los propietarios. Las viviendas en alquiler regular por particulares tienen una ventaja: siguen tributando solo el 50% de las rentas. La otra mitad queda exenta. Es verdad que ha bajado del 60% al 50%, pero sigue habiendo un gran incentivo fiscal. Además, si alquilan a un joven se consigue una reducción del 70%. Y si se baja el precio al menos un 5% en una zona tensionada la reducción llega al 90%. Luego tiene otros aspectos que, en una situación como la actual en la que no hay unos pocos que controlan el mercado, van a tener más efectos contraproducentes que positivos, como la limitación de los precios del alquiler.

P. ¿Por qué?

R. Lo que quieren los alcaldes, precisamente, es eso: la capacidad para de-

**EL PROBLEMA**

«El porcentaje de vivienda social en alquiler es malo. Se empuja a las familias a ir al alquiler a precio de mercado»

**EL ORIGEN**

«Si España tuviese solo una parte de la vivienda protegida que se vendió en el mercado, estaría mucho mejor»

**MODELO VASCO**

«Cualquier vivienda que se construye con subvención está siempre en el parque público»

**CIUDADES**

«La mayoría de los votantes son propietarios y no quieren que se construyan más viviendas»

**MÉTODOS**

«Quizá debamos construir con unas densidades superiores. ¿Por qué no se construye con más altura?»

**EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA**

«Dependerá de cómo se organice, no es garantía de éxito»

**LICENCIAS**

«El alquiler turístico no puede ser un viva la virgen. Como toda actividad, tiene que estar regulada»

clarar zonas tensionadas, limitar los precios y decir que ellos los han bajado. Esto es lo que pasa: los propietarios, los votantes, no quieren que se construya más, pero si no construyes más, el alquiler se dispara. Y entonces el alcalde dice: limitemos los precios. Lo cual reduce más la oferta. Y, si, las limitaciones de precio claro que hacen que bajen los alquileres.

P. ¿Cuál es entonces el problema?

R. Que el objetivo no debería ser ese, sino que gente con bajos recursos pueda acceder al alquiler. Y lo que sucede es lo siguiente: limitas el precio, pero ¿quién accede a esos alquileres? Quien decida el casero. Y aquí hay un tema de rentabilidad y riesgo. ¿Qué va a buscar el casero? Pues el menor riesgo posible, porque, si no, entre que la rentabilidad está limitada y el riesgo aumenta, no va a funcionar. Aquí la cuestión es por qué el sector público traslada al privado los problemas que no ha sido capaz de resolver. Por qué el propietario privado tiene que hacerse cargo de la política pública. ¿Por qué no tenemos un parque de viviendas sociales del 9%? El propietario está más preocupado por el impago que por la limitación del precio del alquiler. Debes tener un equilibrio entre reducir la rentabilidad y el riesgo. Aquí parece que se está haciendo precisamente lo contrario: si se limitan los precios pero no se garantiza que los propietarios vayan a cobrar los alquileres sin enredarse en procesos de impagos de años...

P. ¿Qué impacto real tiene el alquiler turístico en el acceso a la vivienda?

R. Como cualquier actividad económica, hay que regularla. Tiene que pagar sus impuestos, que no haya más licencias que las que correspondan... No hay mucho más. No puede ser un viva la virgen.

P. ¿Es positivo limitar las licencias?

R. En Barcelona, Airbnb se reguló en 2014 y se prohibieron nuevas licencias. Después, en 2019, hubo una sentencia que concedió 700 más. Estamos hablando de una proporción minúscula del total de la vivienda del alquiler en la ciudad, de menos de un 4%. El impacto no parece grande. ¿Cómo saberlo? En Barcelona, el control sobre los Airbnb ilegales ha sido bastante significativo, con multas muy altas, y, con eso, entre 2014 y 2023 los precios de alquiler han subido un 68%. Es decir: si no había más licencias, seguramente los pisos turísticos no han sido la causa fundamental de que haya una subida tan grande del precio del alquiler. Ahora bien: si, por ejemplo, hablamos del centro de Sevilla, donde hay más pisos turísticos que viviendas en alquiler regular, ahí, sin ninguna duda, tiene un impacto muy importante.

P. ¿Ahí sería interesante que hubiese un número máximo de licencias?

R. Exactamente. Habría que establecerlas en base a una regulación que tenga en cuenta varios aspectos, como que sea compatible con el objetivo de la ciudad en términos de la disposición de parque de vivienda en alquiler regular o la cantidad de turismo que se puede gestionar.