

Sara Martí
 Imagen: D. Sirera
 redaccion@economia3.info

Qué opinión le merece la 'burbuja del alquiler' que se está viviendo en los últimos tiempos? ¿Establecer un tope en la subida del alquiler como ha planteado el Gobierno solucionaría el problema de la vivienda?

El problema de la vivienda no afecta a toda España, sino a algunas ciudades, y se va expandiendo a otras. Y no solo es en España, en las grandes ciudades de todo el mundo sucede exactamente lo mismo. Es un problema muy complejo de resolver que medidas simplistas como el control de alquiler no van a resolver de ninguna manera. Al revés, lo más seguro es que tenga unos efectos contraproducentes sobre la oferta de alquiler, que sean mucho más negativos que lo que intentan resolver. No es una medida adecuada, pero ahora vienen las prisas después de haber estado 40 o 50 años haciendo la política de vivienda equivocada: vendiendo vivienda pública y dando títulos de propiedad para que la gente revendiera los inmuebles a los 10 o a los 20 años obteniendo un gran beneficio. Y ahora resulta que no tenemos parque de vivienda en alquiler social. Pues, claro, si se está vendiendo todo. El control de alquiler suena muy bien, pero la realidad es que no funciona.

En el muy corto plazo se puede ver algún efecto positivo, pero en el medio-largo se van a ver unos efectos muy negativos, que luego son muy difíciles de revertir. Un estudio que realizamos en Cataluña demuestra que esto produce efectos inesperados como que los pisos que tienen un precio por de- ▷



José García Montalvo, Premio Rei Jaume I de Economía 2019. Es Doctor en Economía, catedrático de la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona y profesor de Investigación del IVE

“Controlar el alquiler suena muy bien, pero no funciona”

FINANZAS

bajo del de referencia están subiendo sus precios. Lo que ocurre es que las viviendas de alquiler con los precios más caros salen del mercado y las que eran más baratas empiezan a subir de precio. En conjunto, se ve en el corto plazo una bajada de los precios que luego se recupera. Luego, nos encontramos en una situación como la actual en la que cualquier indicador te dice que los precios del alquiler se están disparando de una manera muy generalizada, ya no es solo **Madrid y Barcelona**.

En este sector, por desgracia, los indicadores económicos que tenemos son muy malos y no son suficientes. Pero dicen que la oferta de vivienda está cayendo espectacularmente, que se está desplomando. Los anuncios de alquileres están cayendo, para uno en Madrid o Barcelona hay un 'concurso de belleza' a ver quién es el que más ofrece para quedárselo porque hay 15 o 20 personas que nada más que sale el anuncio ya están en reserva y se lo quedan sin mirarlo. No es un problema de precio, falta oferta. Controlando el precio no vas a hacer nada, lo que hay que hacer es aumentar la oferta. Económicamente es absolutamente razonable controlar los precios cuando hay un oligopolio o un monopolio. Esto es de libro de texto. Pero ¿qué probabilidad hay de que el sector del alquiler en España sea un monopolio? Cero, porque el 95 % de las viviendas son de pequeños propietarios. Incluso, en los grandes centros urbanos el pequeño propietario es el 80-85 %. Cuando te equivocas en el diagnóstico te pasa como a Maduro en Venezuela cuando la inflación estaba al 30-40 % e impuso un control de precios y acabó 2018 con una inflación a un millón por ciento. Simplemente, te has equivocado en

el diagnóstico y has generado una situación peor de la que venías.

- **¿Es el ladrillo en la actualidad una buena opción de inversión?**

La vivienda ha sido una buena opción de inversión cuando la rentabilidad del alquiler estaba en el 4 % o 4,5 % y las Letras del Tesoro estaban en negativo. En estos momentos, las Letras del Tesoro a un año están dando ya el 3 %. La próxima subasta seguramente supere este 3 % y, sin embargo, la vivienda está en el 3,5 % de rentabilidad con un montón de incertidumbres. Es un poco disparatado que el gran tenedor de viviendas sea el que tiene más de diez. Tener una vivienda ahora en alquiler puede dar más dolor de cabeza que simplemente comprar Letras del Tesoro. El tipo de interés está cambiando la forma en la que vemos las cosas. Hace cinco años esto no tenía sentido, la rentabilidad del alquiler no tenía comparación con prácticamente ningún otro activo 'seguro'.

- **¿Una posible solución para aumentar esta oferta podría pasar por construir más vivienda social?**

Evidentemente, es una potencial opción. Pero se necesita una política de vivienda sostenida en el tiempo que tenga unos principios básicos claros. En el País Vasco hace tiempo que hay dos principios básicos. El primero es que cualquier vivienda que tenga el sello público nunca sale del parque público. Si tú la compraste y ahora te quieres cambiar a otra privada, la devuelves, te pagan el justiprecio y

”
**EL EMPRESARIADO
TIENE QUE PENSAR DE
OTRA MANERA MENOS
TRADICIONAL**

te compras la que quieras. El segundo desde hace diez años ya no se construye vivienda para dar título de propiedad, todas las viviendas son en alquiler. Y, por este motivo, Vitoria tiene un parque de vivienda social que da gusto.

En sitios como San Sebastián, que tiene los precios de vivienda más altos de España, no oyes que haya problemas de vivienda.

El gran problema de España es que nunca ha tenido una política ni consistente ni que se mantenga por los distintos gobiernos.

- **Se está hablando mucho de la jornada laboral de cuatro días. ¿Ve factible este tipo de jornada? ¿Puede llegar a ser eficiente tanto para las empresas como para los trabajadores? ¿Debería ir ligada a una reducción del salario?**

La jornada laboral de cuatro días quizá es factible en algunas empresas, pero desde luego en otras no lo es de ninguna manera. Es como el salario mínimo, para todos es el mismo, pero para un joven y un señor de 50 años el mismo no tiene sentido. Tienen distinta capacidad, experiencia... Homogeneizar todas las políticas significa no resolver nada. Lo que se necesita es capacidad para que cada empresa, si quiere, pueda hacerlo. Hay sectores en los que la empresa no podría permitirse tener trabajadores cobrando lo mismo durante menos días. Cuatro días de trabajo quiere decir un aumento del 20 % del salario para todas las empresas. Habrá empresas que se lo podrían permitir y otras muchas que no.

Dependerá mucho del trabajador, los hay que están dispuestos a ceder parte de su salario, la parte proporcional, por tener un día libre. En ese caso, hay confluencia entre las dos partes.

- La economía española es muy dependiente de los sectores de la hostelería y el turismo. ¿Debería el país potenciar más otros sectores con menos estacionalidad? ¿Está preparada España para acelerar la productividad de su tejido productivo?

En 2008, cuando empezó la crisis financiera en España, solo se hablaba del cambio de modelo productivo. La realidad es que el modelo productivo no varía porque cambies el BOE. La economía no funciona así. ¿Cuál es la realidad de esta cuestión? El cambio del modelo productivo aparece y desaparece como el Guadiana y la realidad es que no varía. Y si no lo hace es porque hay algo estructural que impide que esto cambie. Puede ser una restricción por parte del mercado laboral que no tiene la cualificación adecuada, porque hay poco espíritu empresarial para actividades que no sean las habituales... Tiene mucho que ver con la capacidad de la economía española para retener el talento que se crea en las universidades o centros de investigación. Esta gente podría desarrollar nuevas industrias y no lo hacen porque la mayoría acaba en otros sitios donde hay más facilidad. Tiene que ver con todo el ecosistema que rodea al mercado laboral y al sistema empresarial. Los empresarios también prefieren 'malo conocido que bueno por conocer' y entran en los sectores de siempre.

- ¿Cuál es la consecuencia de esto? Que tenemos una productividad muy baja. De hecho, durante largas temporadas es decreciente. Y una economía que no tiene una productividad creciente está destinada a fracasar. De alguna manera, esto se tendrá que recomponer si la economía español-



la tiene que seguir funcionando a largo plazo porque con una productividad decreciente no se puede continuar durante mucho tiempo.

- ¿Están las empresas desamparadas, sin protección, en este sentido?

El tema de si debe haber o no política industrial, si la Administración debe decidir hacia dónde ir es un tema absolutamente debatible. La Administración puede participar -y, de hecho, participa, lo vemos en los fondos de recuperación y resiliencia-. Ya Europa marca qué sectores tienen que financiarse con esas ayudas. Y lo marca por-

que las externalidades que tienen (sectores de energías limpias, nuevas tecnologías, etc.) requieren que haya un impulso desde el sector público.

Necesitamos ser un país fiable y que también el sector educativo funcione de otra manera y tenga más en cuenta lo que necesita el mercado laboral.

Creo que ahora mismo vamos bastante más encaminados con la FP y la FP dual, que están creciendo mucho, y eso es lo que necesita la economía española. También el empresariado tiene que pensar de otra manera menos tradicional. Los jóvenes, además, tienen que entrar en esta dinámica y no querer ser funcionario porque te da una seguridad laboral. Todo esto no cambia en dos días, es un cambio cultural que hay sociedades que ya lo han llevado a cabo. No lo resuelve un gobierno diciendo que ahora vamos a dedicarnos a otros menesteres. •

”
**ES UN POCO
DISPARATADO QUE EL
GRAN TENEDOR DE
VIVIENDAS SEA EL QUE
TIENE MÁS DE DIEZ**