



Pr: Diaria
Tirada: 14.974
Dif: 9.151

Secc: OPINIÓN Valor: 19.566,55 € Area (cm2): 631,5 Ocupac: 72,98 % Doc: 1/1 Autor: José García Montalvo Num. Lec: 122000

¿Qué tiene en común Trump y la izquierda de la izquierda? El populismo ante la creciente relevancia de la vivienda como reclamo electoral

Y ahora... las 'compras especulativas'



José García Montalvo

Un diagnóstico diferencial de los problemas de la vivienda utilizando docenas de indicadores de los países de la UE y la OCDE indica que España está en los últimos lugares en cuatro indicadores: la accesibilidad al alquiler de mercado de las familias en los deciles más bajos de renta, la proporción de vivienda en alquiler social, la elasticidad de la oferta de vivienda y la producción de viviendas por 1.000 habitantes. Por tanto, el objetivo primordial de la política de vivienda debería ser aumentar la oferta, especialmente en alquiler. El efecto filtrado que muestra la literatura científica se encargaría de que cualquier nueva vivienda en alquiler tuviera un impacto positivo sobre la accesibilidad de las familias con menos recursos.

En principio, el Gobierno está poniendo recursos financieros para intentar resolver el problema en el largo plazo estimulando la construcción de vivienda social y asequible en alquiler, aunque hay problemas más importantes que la financiación, como la regulación urbanística, la resistencia de los ayuntamientos, la burocracia, la incertidumbre y lentitud de la concesión de las licencias y la falta de mano de obra.

Pero, ¿qué pasa en el corto plazo? Pues que las políticas, en lugar de promover el incremento de la oferta de vivienda en alquiler, van en la dirección contraria. En primer lugar, la incertidumbre regulatoria. El presidente del Gobierno anuncia un día una deducción del 100% para propietarios y a los pocos días se manda el globo sonda de que está pensando

reducir el 50% de la ventaja fiscal en el IRPF que se aprobó en la Ley de Vivienda. En segundo lugar, es cierto que las medidas con mayores efectos indeseados son imposiciones de la izquierda de la izquierda. Recordemos que la ley de vivienda estuvo empantanada durante muchos meses por el enfrentamiento entre los socios del Gobierno sobre la limitación de los precios del alquiler. Parece que se dé por hecho que, por ejemplo, los efectos negativos de la limitación de "compras especulativas" en Cataluña serán más que compensados por los efectos positivos de tener nuevos Presupuestos. Pero esto quizá no sea así para los perjudicados por la falta de vivienda en alquiler. Además, solo el anuncio de este tipo de políticas, o su aplicación parcial, genera expectativas de que se puedan extender, lo que afecta negativamente más allá de las zonas de aplicación directa.

¿Funcionan?

En tercer lugar, la justificación de medidas como la limitación de rentas o la limitación de compras especulativas es que se hace en París, Berlín o Ámsterdam, sin reconocer que hay muchísimas más ciudades donde no se aplican. Además, que se aplique en algunas ciudades no es una buena justificación. Lo que queríamos saber es si funciona o no, y, caso afirmativo, si la estructura del mercado de la vivienda en esos otros sitios se parece a la que existe en España. Por ejemplo, en Alemania solo Vonovia controla 500.000 viviendas en alquiler. En Cataluña, tener más de cinco viviendas te convierte en un "gran tenedor".

El objetivo primordial de la política de vivienda debería ser aumentar la oferta



Es más, no solo no se considera el fracaso de las políticas de limitación del precio del alquiler en otros países, como muestran meta-análisis publicados en revistas científicas, sino que se desoyen las indicaciones de que algo similar está sucediendo en España allí donde se aplica. El precio del alquiler está cayendo (al menos, por el momento). Esta no es una gran sorpresa cuando la ley lo impone. Pero se obvia decir que el ritmo de generación de alquileres se ha reducido drásticamente. Los datos de la Agencia Tributaria muestran que en Cataluña es donde

menos han crecido los contratos de alquiler vigentes en los últimos cinco años. En el último año disponible, solo en Melilla crecían menos. Hasta las fianzas, que son un mal indicador de la oferta porque su depósito está condicionado por la política, muestran que en la ciudad de Barcelona hubo una caída del stock de viviendas en alquiler a los pocos meses de la aprobación y luego han crecido a un ritmo de 300 trimestrales cuando tradicionalmente crecían en unas

2.000. Esto explica el enorme aumento de las colas para alquilar y la exclusión de los que siempre aparecen en la cola: jóvenes, familias monoparentales e inmigrantes. La aparente paradoja es que la proporción de familias que pagan más del 40% de su renta familiar por el alquiler ha mostrado una clara mejoría en los últimos años. La razón es perversa: el bajo ritmo de generación de oferta de alquiler ha permitido a los propietarios seleccionar, entre las enormes colas, a los inquilinos con más renta y dejar fuera a cualquier familia que pudiera ser declarada vulnerable. De esta forma los inquilinos tienen cada vez más renta frente a la media de las familias. Por tanto, se empeora el problema fundamental al reducir la oferta de vivienda en alquiler, afectando muy negativamente a los que ya tenían más problemas en este mercado.

Por si fuera poco la Generalitat ha comenzado el proceso de aprobación de una nueva norma para limitar las "compras especulativas" de viviendas. Aunque el documento final es mucho menos radical que el original, el impacto es claro: seguir reduciendo el crecimiento de la oferta de vivienda en alquiler, como si no

hubiera suficiente con los vientos en contra que suponen la estigmatización de los propietarios, la falta de soluciones al riesgo de impago y las enormes ganancias de capital por la venta dado el rápido crecimiento del precio en el último año. Pero, claro, se aplica en algunas ciudades de Países Bajos y esto es suficiente justificación. No importa que la primera evaluación científica de la experiencia en Países Bajos muestre que en los barrios donde se ha aplicado no ha habido una reducción sustancial de la oferta de alquiler y han aparecido compradores de vivienda, con renta muy superior a los inquilinos desplazados, que han adquirido las viviendas de "solo para vivir". Vamos, gentrificación de libro. De nuevo, reducción de la oferta en alquiler siendo las familias con menos recursos las más afectadas.

La izquierda de la izquierda podría añadir otra justificación: lo dice el mismísimo Trump. A finales de enero, éste propuso impedir que los compradores institucionales pudieran comprar viviendas ("la gente vive en las casas, no las corporaciones"). Pero, ¿qué tiene en común el trumpismo y la izquierda de la izquierda? Obviamente el denominador común es el populismo, ante la creciente relevancia de la vivienda como reclamo electoral. Relatos y mensajes (limitamos las rentas, impedimos que los grandes inversores compren viviendas para especular) imbatibles en el muy corto plazo, frente a los efectos colaterales sobre la oferta que se pondrán de manifiesto en una evaluación de medio y largo plazo. Solo hace falta preguntar en Suecia. Se siguen impulsando políticas de vivienda inconsistentes: medidas para aumentar y reducir el crecimiento de la oferta impulsadas simultáneamente. Algunos creen que ante el problema habitacional estas medidas son audaces, aunque argumentan que será necesario evaluarlas. Por desgracia, muchos tenemos la sensación que más que audacia se trata de otra falta de respeto a los votantes, considerados manipulables a partir de lemas y relatos simplistas. Por desgracia, así funciona la política hoy: el relato gana al dato.

Catedrático de Economía en la UP