



Vivienda: exceso de ideología y falta de datos



José García Montalvo

Catedrático de Economía de la UPF

España enfrenta una compleja problemática asociada a la vivienda. Una forma de diagnosticar los problemas fundamentales es descubrir los indicadores en los que España está a la cola de las comparaciones internacionales. Coleccionando docenas de indicadores se concluye que España no sale mal parada en general. No lidera los rankings de sobreefuerzo global ni de sobreocupación y, en muchos aspectos, está en la media de la UE y de la OCDE. Pero España destaca muy negativamente en la elevada proporción de familias de bajos ingresos que destinan más del 40% de su renta a pagar el alquiler de mercado y está a la cola en la elasticidad de la oferta de vivienda, la proporción de viviendas construidas por cada 1.000 habitantes, la gobernanza del suelo y la bajísima proporción de vivienda social en alquiler. Por poner estos problemas en perspectiva: si España subiera su proporción de vivienda social en alquiler hasta la media de la UE (en torno al 9%) se podría dar una solución a todas las familias que destinan más del 40% de su renta al pago del alquiler.

Ante los efectos de estos problemas en forma de rápido aumento del precio de la vivienda y el alquiler se han planteado diferentes hipótesis sobre las causas. En primer lugar, algunos hablan de la formación de una nueva burbuja inmobiliaria. No obstante, la evidencia no soporta esta interpretación. En la burbuja de los 2000 el exceso venía por el lado de la oferta –centenares de miles de viviendas iniciadas al año para un número de nuevas familias bastante menor hasta acumularse en 2008 unas 700.000 viviendas sin comprador–, mientras que ahora el desequilibrio es el contrario: la construcción va muy por detrás de los hogares que necesitan un lugar donde vivir hasta alcanzar un déficit de 700.000 viviendas. Tampoco aparecen los ingredientes financieros de una burbuja clásica: el crédito no crece de forma desbocada, las hipotecas no se firman con ratios préstamo-valor desorbitados y los indicadores de esfuerzo financiero están muy lejos



Dreamstime

La seguridad jurídica será esencial para solucionar la crisis de vivienda y facilitar la construcción de nuevas promociones.

de los niveles que precedieron al estallido anterior.

En segundo lugar, algunos hablan del control del mercado por parte de grandes tenedores como la causa del incremento de los alquileres. De nuevo, esta teoría se contradice con toda la evidencia existente. Por este motivo las opciones ideológicas que defienden esta teoría han ido presionando para bajar la definición de gran tenedor y mientras en Alemania un gran tenedor como Vonovia tiene más de 500.000 unidades en alquiler, en España el “gran tenedor” ha pasado de 15 a 10, luego 5 y, recientemente, hasta 2 en un informe del Ministerio de Derechos Sociales. De esta forma se ha superado el 50% de “grandes tenedores” pero se ha llegado a un oxímoron: un mercado del alquiler controlado por más de dos millones de monopolistas que, se supone, llegan a acuerdos de fijación de precios. Como esta hipótesis es incorrecta su principal recomendación, la limitación de precios del alquiler, produce efectos contraproducentes: limita el crecimiento de la oferta de vivienda en alquiler produ-

“ La limitación de los precios contiene el crecimiento de la oferta de viviendas en alquiler”

“ No queda más remedio que plantearse la ampliación del parque de vivienda social en alquiler y la construcción”

ciendo enormes colas y expulsando del mercado a los demandantes de vivienda en alquiler con menores recursos que son, precisamente, uno de los graves problemas identificados por las comparaciones internacionales. Los indicadores de accesibilidad al alquiler de mercado en España están mejorando, pero por motivos perversos: solo los demandantes con más recursos (los que están en el principio de la cola) obtienen finalmente un alquiler. El resto son expulsados a la informalidad habitacional.

Visto el diagnóstico del problema la evidencia indica que nos encontramos ante un claro problema de falta de oferta. Movilizar las vi-

vendas vacías no solucionará el problema. En primer lugar, porque no hay muchas viviendas vacías: los censos sobreestiman su número, como muestran los Censos de Viviendas Vacías del País Vasco, o ciudades como Barcelona o Ibiza. Y en segundo lugar, porque el grueso de las viviendas realmente vacías están en localizaciones donde nadie quiere vivir.

Vivienda social y asequible

Por tanto, no queda más remedio que plantearse la ampliación del parque de vivienda social en alquiler y la producción de nuevas viviendas. A corto plazo, una vía para ampliar el parque de vivienda social en alquiler mediante compras directas o acuerdos/compras a grandes tenedores. A medio plazo, el foco se desplaza a la capacidad del sistema para producir vivienda asequible de forma sostenida. Aquí entran en juego la colaboración público-privada, la adaptación de la fiscalidad, la actualización de módulos de vivienda protegida y la flexibilización de los cambios de uso hacia el residencial. La construcción industrializada puede reducir costes y plazos,

y la IA acelerar la concesión de licencias. También resulta esencial reforzar la seguridad jurídica: la sucesión de mensajes contradictorios, amenazas de expropiaciones o cambios retroactivos en las reglas genera una incertidumbre que se traslada muy deprisa a las decisiones de inversión y, por tanto, a la cantidad de vivienda que se construye o se destina al alquiler.

A largo plazo, el horizonte razonable es el de una política de vivienda estable, bien dotada y evaluada, capaz de sobrevivir a los cambios de gobierno. Se trata de asumir que la falta de parque social y asequible en alquiler es, en buena medida, el resultado de decisiones pasadas y que no se puede resolver simplemente trasladando la factura a los propietarios privados.

Un pacto que alinee Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos en torno a unos pocos principios claros –como aumentar densidades cuando sea posible, facilitar la rehabilitación masiva e invertir en infraestructuras que amplíen el radio de accesibilidad a la vivienda– sería un buen punto de partida.