

**Transversal**
José García MontalvoCatedrático de
Economía (UPF)

Urgencias inmobiliarias



El problema de la vivienda es un problema generalizado de todas las grandes ciudades y áreas metropolitanas de la UE y, en general, del mundo. Si en España tenemos una emergencia habitacional, en los Países Bajos viven una hecatombe nuclear habitacional. El corolario es que las causas deben ser comunes en todas las grandes ciudades. En este sentido la falta de consistencia de los objetivos de los diferentes niveles de gobierno aparece como el gran reto. Los ayuntamientos, por lo general, se muestran reacios a que se construya más en sus ciudades por un problema de economía política: los votantes, propietarios de viviendas, no quieren que se construyan más viviendas que puedan afectar al alto precio de sus propiedades y los candidatos a alcaldes no quieren perder votos. Las familias que querían residir en el municipio no son votantes.

Un segundo aspecto que ya pocos ponen en duda es que hay un problema de falta de oferta de vivienda. Por ejemplo, en el Reino Unido el déficit de vivienda se cifra en 4,5 millones, mientras en los Países Bajos serían 400.000 y en España alcanza las 700.000 viviendas. Pero este reconocimiento llega tarde. Como además las políticas de oferta tienen efectos retardados, los presupuestos públicos son limitados y la situación es urgente, se ha optado por la represión de la demanda y la regulación (que no tiene costes presupuestarios). En el caso español todo este proceso está mediatizado por las cicatrices de la crisis financiera del 2008. La más evidente fue el impacto sobre los desahucios, primero hipotecarios y luego de alquileres. El proceso derivó en una regulación que traslada al propietario privado el coste de la vulnerabilidad de los inquilinos, en una clara dejación de funciones de la administración. La segunda fue la estigmatización del promotor, el constructor y, más recientemente, el propietario de viviendas en alquiler, que ha hecho de estas actividades algo indigno a la vista del populismo rampante, la tercera cicatriz de la crisis del 2008. La urgencia y la fragmentación política hacen que regulaciones vistosas en el corto plazo pero que no funcionan en el largo plazo se propongan como soluciones milagrosas. El proceso de aprobación de la ley de Vivienda fue un ejemplo claro de cómo propuestas populistas alcanzan la legislación en un contexto de necesidad política. Y cuando estas regulaciones no funcionan, se dobla la apuesta por otras todavía más radicales y con efectos colaterales cada vez más perniciosos. O se tensan las costuras del ordenamiento jurídico (expropiaciones, prohibiciones, etcétera) con efectos potencialmente negativos sobre las instituciones económicas y el Estado de derecho.

En los últimos días se está sopesando la idea de prohibir las compras "especulativas" de vivienda. Más allá de la ambigüedad del término *compra especulativa*, es evidente que existen multitud de mecanismos fiscales que no requerirían tensionar el sistema jurídico. El ITP podría ser diferente en función del número de viviendas del comprador o el tipo de las ganancias del capital podría depender de los años que se ha tenido la propiedad del inmueble como ya sucedió en el pasado. Si la idea fuera prohibir cualquier compra que no sea para vivir, entonces reduces

la oferta de alquiler porque, aunque algunos parecen olvidarlo, sin propietarios que alquilen no existen inquilinos, especialmente en un país con un parque de vivienda social tan exiguo como España. En los Países Bajos se aprobó una ley para permitir a los ayuntamientos impedir las compras de inversores para alquilar. El análisis de esta medida aplicada en diferentes barrios de Rotterdam muestra que se han reducido, lógicamente, las compras de inversores y aumentado la proporción de propietarios. Pero no ha bajado el precio de la vivienda y los nuevos propietarios son más ricos que los inquilinos a los que han sustituido, reduciendo las oportunidades de vivienda de los inquilinos con menos poder adquisitivo.

El problema es que muchas regulaciones también afectan negativamente a la oferta, que es justamente el factor limitante. La ley aprobada en los Países Bajos en el 2024 ha reducido la oferta de alquileres, que se han trasladado a la venta. Cuando esto sucede se buscan nuevas políticas para reducir adicionalmente la demanda (por ejemplo, incrementar las clases en holandeses para ahuyentar a los estudiantes extranjeros atraídos por las clases en inglés de las universidades holandesas). Las continuas modificaciones de las regulaciones españolas también han

Regulación La idea populista de prohibir las compras especulativas se funda en el estigma social del propietario rentista

generado incertidumbre entre los propietarios y reducido la oferta de alquiler. Se ha especulado mucho sobre adónde se estaban desviando estas viviendas (mercado de alquiler de temporada, turístico, habitaciones, etcétera). Cada vez que se habla de cerrar una vía de escape, se abre otra. El aumento de los precios de la vivienda de los últimos dos años hace que automáticamente la rentabilidad del alquiler sea cada vez menor

(con independencia de la limitación de alquileres) y, por tanto, incrementa el incentivo a la venta, en un ambiente de enorme demanda de compra de vivienda y de estigma social del "propietario rentista".

Y acabaré con una estadística paradójica. Los datos de Eurostat mostraban que en el 2017 el 43% de los inquilinos españoles en alquiler de mercado dedicaban más del 40% de su renta al pago del alquiler mientras que en los Países Bajos ese porcentaje era del 28%, similar a la media de la UE. Pero en el 2023 en los Países Bajos se llegaba al 48% mientras que España había caído al 31%. Una tendencia similar se observa en la Encuesta de Condiciones de Vida desde el 2021. Pero ¿cómo puede ser? Como los alquileres suben más rápido que las rentas, la respuesta podría ser que el desequilibrio entre oferta y demanda de alquiler en España ha aumentado tanto que las familias con menos recursos están siendo completamente excluidas del mercado. Por tanto, es lógico observar que el porcentaje de renta que destinan los inquilinos que han conseguido alquilar una vivienda (los que tienen más recursos y son seleccionados por los propietarios entre la enorme cola) paguen menos alquiler en proporción con su renta. Por una vez que parecía que algún indicador daba síntomas de mejora, resulta que lo hace por razones no deseables. |

Mercado

El desequilibrio entre oferta y demanda de alquiler en España ha aumentado tanto que las familias con menos recursos están siendo excluidas del mercado