



Transversal
José García Montalvo

**Catedrático de
Economía (UPF)**

Vivienda y productividad



El problema de la accesibilidad de la vivienda ha centrado en los últimos tiempos todos los debates sobre la vivienda.

Este es, sin duda, un problema socioeconómico fundamental no solo en las grandes ciudades españolas y los municipios turísticos sino también en todas las grandes ciudades de los países desarrollados del mundo. Solo hace falta ver los indicadores de Ámsterdam, Berlín, Londres o Nueva York, por poner unos pocos ejemplos. De este tema ya les he hablado en esta columna muchas veces. Hoy quiero centrarme en un aspecto derivado del alto precio de la vivienda y los alquileres que es particularmente relevante en el caso español: el efecto sobre la productividad. Hace unos quince años desde este mismo diario les comentaba que la productividad española entre 1996 y 2007 había sido decreciente a un ritmo anual del -0,7%, en claro contraste con el resto de países desarrollados de nuestro entorno. Las cosas no han mejorado: desde el año 2000 hasta el 2022 la productividad española ha caído un 7,3%. En el contexto europeo solo Italia, con una caída del 5,1%, presenta números negativos.

En este contexto el aumento del precio de la vivienda y los alquileres en las grandes ciudades implica un efecto sustancial sobre la productividad debido a la mala asignación de los trabajadores. Las grandes ciudades atraen más trabajadores por su mayor productividad, economías de escala y alcance, mayores oportunidades de empleo, etcétera. Sin embargo, si la elasticidad de la oferta de viviendas es baja, el nivel de construcción es muy reducido. Como señala Glaeser para el caso de Estados Unidos, pero que es extensible a todos los países desarrollados, casi cualquier vecino tiene, en los últimos tiempos, poder de veto sobre un gran desarrollo urbanístico. Un elevado crecimiento de la productividad y restricciones a la construcción producen aumentos de los precios de la vivienda y los alquileres en lugar de un rápido aumento del empleo local. De esta forma la relocalización de trabajadores hacia las ciudades más productivas se ralentiza y el crecimiento de la productividad se disipa en forma de aumentos del precio de la vivienda. En el caso extremo de parón total de la construcción en una gran ciudad, toda la mejora de la productividad se reflejaría en salarios y precios de la vivienda más altos sin un aumento del empleo. Por tanto, la oposición de los propietarios de las viviendas en ciudades de elevada productividad a la construcción de nuevas viviendas, debido al potencial efecto negativo sobre el precio de sus viviendas, genera una externalidad negativa en todo país. En un estudio reciente se concluye que relajando las enormes restricciones a la construcción en las ciudades más productivas de EE.UU. (Nueva York, San José y San Francisco), la relocalización de los trabajadores por unos precios menores de la vivienda habría aumentado el PIB de Estados Unidos un 3,7% en el periodo 1964-2009.

Evidentemente la concentración del capital humano en las ciudades más productivas produce desigualdad espacial. En particular, los trabajadores de las grandes ciudades experimentan aumentos de los salarios, especialmente desproporcionados en el caso de los más cualificados. Otro estudio reciente

muestra cómo evolucionan los salarios y el coste de la vida a medida que crece el tamaño de las ciudades. Para graduados universitarios en Estados Unidos no existe relación entre el nivel de consumo y el coste de vida de la localidad en la que viven, incluyendo las ciudades más caras. Esto quiere decir que a medida que el tamaño de la ciudad aumenta, y con ello el coste de vida, el salario aumenta igual o más rápido que el coste de vida. Para los graduados de secundaria y aquellos que abandonaron los estudios la situación es muy diferente: en las ciudades más caras su estándar de vida baja. En el caso de los trabajadores que no completaron los estudios secundarios la caída del consumo en las ciudades más caras es del 20,9%.

Muchas de estas situaciones se observan también en España. En las grandes ciudades y los núcleos urbanos más turísticos, las dificultades de acceso a la vivienda limitan los trabajadores disponibles y disparan las vacantes no cubiertas. En los casos más extremos, los trabajadores en ocasiones tienen que vivir en caravanas, campings o alojados por las mismas empresas. Es cierto que el aumento de la disponibilidad de vivienda en alquiler ha podido mejorar la movilidad entre ciudades y favorecer la relocalización de trabajadores en las ciudades más productivas

Las cifras
La mala asignación de los trabajadores afecta a la productividad española, que ha caído un 7,3% del 2000 hasta el 2022

respecto a la situación de los años 2000, pero el aumento del precio de los alquileres desde el 2015 ha producido el efecto contrario generando pérdidas adicionales de productividad. Con todo, el proceso de concentración de la población en núcleos urbanos, especialmente los más productivos, continúa imparable, agudizando el *trade-off* entre eficiencia y desigualdad espacial: los últimos datos del INE sobre la distribución de renta

de los hogares muestran que los trabajadores con mayores salarios se concentran en las grandes ciudades, mientras que la España vaciada cada vez tiene menos gente y actividad económica.

Hay diversas causas que explican tradicionalmente la baja productividad de la economía española. La estructura productiva es una de las utilizadas más frecuentemente. España se especializa en sectores poco productivos. El ejemplo más evidente se produjo durante los años 2000, en los que el sector de la construcción, una actividad con niveles de productividad muy bajos y decrecientes, creció sin freno. Otras explicaciones se centran en el efecto de la asignación de grandes contratos de construcción pública a empresas que no eran las más eficientes. Otros argumentos destacan el enorme peso de las pequeñas y medianas empresas en la economía española, los desajustes en el capital humano (elevada proporción de abandono escolar, desajuste de los estudios respecto a las necesidades productivas) o la escasa inversión en tecnología e intangibles. Junto con estos motivos es importante considerar la mala asignación de los trabajadores entre diferentes localizaciones causada por el elevado precio de la vivienda y los alquileres en las ciudades más grandes y productivas. |

Causa-efecto

Las ciudades más productivas con restricciones a la construcción producen aumentos de los precios de la vivienda y los alquileres, en lugar de un rápido aumento del empleo local