



Transversal
José García Montalvo

Catedrático de
Economía (UPF)

Alquiler extremo



El *Financial Times* lleva varias semanas haciendo una serie de artículos en una sección que llama Alquiler extremo (*Extreme renting*). En cada reportaje se presentan los crecientes problemas de accesibilidad de una ciudad europea: Berlín, Tallin, Londres, etcétera. Un hecho importante que pone de manifiesto esta serie de artículos es que el problema afecta a todas las grandes ciudades europeas. El precio del alquiler se ha multiplicado por tres en Berlín desde el 2005 y por tres en Tallin desde el 2010. Por poner estas cifras en contexto, el precio del alquiler en Barcelona ha subido un 30% desde el 2008 y, en términos reales, no ha variado.

Los motivos de este alquiler extremo son la falta de oferta, la enorme demanda en las grandes ciudades y la economía política. Si hubiera de resumir la causa última, sería la falta de oferta fundamentada en el aumento del coste de la propiedad en alquiler y la decisión política de reducir al mínimo la construcción de vivienda social. En la actualidad, la subida de los tipos de interés hace que los propietarios londinenses, que construyeron con deuda a tipos muy bajos durante los últimos diez años, estén repercutiendo en los inquilinos la presión que los tipos están ejerciendo sobre sus hipotecas. En Estonia, como en España, vienen de una situación donde la práctica totalidad de la población vivía en propiedad y pensaba que la vivienda era el mejor activo de inversión. El nivel de construcción de vivienda social fue muy bajo durante bastante tiempo y los incentivos políticos a la compra muy grandes. Por tanto, la oferta de vivienda en alquiler es muy limitada.

Esta oferta limitada se encuentra con una demanda enorme causada por varios factores. En primer lugar, la inmigración (incluida la reciente ola ucraniana en Berlín o Tallin), los estudiantes internacionales (Londres, Berlín, Amsterdam, etcétera) y los nómadas tecnológicos (Tallin). En segundo lugar, las enormes economías de aglomeración de las grandes ciudades atraen también a la población autóctona desde zonas menos urbanas, o urbes más pequeñas. El proceso de urbanización mundial continúa acelerándose. Y, en tercer lugar, el aumento de los tipos de interés aumenta la cantidad de ciudadanos que buscan alquilar, o siguen alquilando sin poder comprar.

Finalmente, la economía política de las ciudades dificulta que, ante esta presión de la demanda, la oferta pueda reaccionar. Los propietarios, que recordemos son la mayoría de los votantes, no quieren más construcción, pues puede afectar negativamente al precio de sus viviendas. Lo que quieren son más zonas verdes para que aumente el precio de sus inmuebles. En Berlín los vecinos incluso se opusieron en referéndum a la construcción de nuevas viviendas en el enorme espacio de un viejo aeropuerto que no se utilizaba desde el 2008. De esta forma los gobiernos locales, donde los políticos quieren ganar las siguientes elecciones, imponen todo tipo de restricciones a la construcción (farragosos códigos de edificabilidad, zonificación estricta con muy poca o nula flexibilidad entre usos, etcétera). Una vez los actuales propietarios están satis-

fechos, hay que obtener los votos de los inquilinos. Y aquí empieza la cuadratura del círculo: cómo mantener los alquileres bajos y satisfacer una demanda creciente de vivienda en alquiler con una oferta estancada o decreciente. Y aquí es donde empieza la alquimia de los límites al precio de los alquileres. Desgraciadamente, esta alquimia tiene justo los efectos contrarios a los necesarios: reduce la oferta (que pregunten a los 5.000 propietarios de viviendas en alquiler que han vendido sus propiedades en Dublín en el último trimestre) y genera años de largas colas y mercado negro (razón Berlín o Estocolmo).

En España, los mismos políticos que no han construido prácticamente vivienda pública en los últimos años, ni en alquiler ni para la compra, dicen que construirán en el futuro, pero que en el presente, ya intentarán la alquimia. Pero ¿cómo se compara España internacionalmente? Pues en accesibilidad, España no presenta una situación peor que la media de la UE, ni en las familias con la hipoteca pagada, ni en las familias que aún tienen hipoteca (en el futuro esto podría cambiar), ni en los alquileres por debajo de mercado, ni en los alquileres a título gratuito.

Esto hace que España salga mucho mejor que la media de la UE en el indicador de privación grave de vivienda. El problema se concentra en los alquileres a precio de mercado y, aún aquí, la media del alquiler sobre la renta disponible (26%) está por debajo de muchos países europeos –entre otros, Noruega (33%), Finlandia (32%), los Países Bajos y Gran Bretaña (30%) o Suecia (29%)–. El problema dramático, donde España destaca muy negativamente, es en la proporción

mediana de alquiler sobre renta disponible en el quintil de población con menos recursos, que alcanza el 48%, y donde casi el 80% tiene una tasa de sobreesfuerzo grande (superior al 40% de su renta). Aquí solo Gran Bretaña y Finlandia nos superan. Este es justo el segmento de la población que la política social de vivienda debería haber protegido, en lugar de desviarlo al sector privado.

El problema es que algunos mitos guían la política de vivienda en España. El primero es que los culpables del alto precio del alquiler son los grandes tenedores. Pero es evidente que el mercado del alquiler en España está compuesto muy mayoritariamente por pequeños propietarios. Otro mito muy popular es que el aumento de la oferta de vivienda incrementa el precio. Se suele poner como ejemplo la época de la burbuja. Pero esta interpretación es errónea. La realidad es que una expansión ilimitada del crédito sube los precios de la vivienda ilimitadamente. La burbuja fue alimentada por el crédito. Esto no tiene nada que ver con la situación actual. El aumento de la oferta de vivienda en alquiler sin duda rebajaría el precio del alquiler. Por tanto, las políticas deben dirigirse a facilitar vivienda social a las familias con menores rentas y generar incentivos para que aumente la oferta de vivienda en alquiler. |

Razones
La falta de oferta, la enorme demanda en las grandes ciudades y la economía política son los causantes