

Estudiantes y viviendas



La última semana ha sido prolífica en noticias sobre el sector inmobiliario residencial. La última encuesta de Gallup sobre satisfacción con

la disponibilidad de viviendas asequibles (37.000 entrevistados en 37 países) muestra lo que otros indicadores objetivos ya señalaban: la insatisfacción con el coste de la vivienda está en máximos en los países de la OCDE, superando a la educación o la sanidad. La subida de los tipos de interés está detrás de esta creciente insatisfacción unida al hecho de que no ha conseguido que se produzcan caídas significativas del precio de la vivienda como era habitual. Casi el 60% de los encuestados se muestran insatisfechos con la cantidad de vivienda asequible disponible. En España esta proporción alcanza el 62%, el más alto desde la crisis financiera. La mayor insatisfacción es entre los jóvenes. Este resultado es compatible con los estudios clásicos de la OCDE que señalan que los más insatisfechos con la vivienda son los hombres jóvenes con estudios obligatorios y niveles de renta bajos. Los más satisfechos suelen ser los mayores de 65 años y los graduados universitarios.

En España la semana informativa ha estado dominada por reportajes sobre los problemas de los jóvenes estudiantes universitarios para alquilar una vivienda, o incluso un piso compartido, y la posibilidad de la formación de una nueva burbuja inmobiliaria en un momento en que los precios ya han superado el máximo de la expansión inmobiliaria de los 2000. Respecto al primer tema, mientras en España se discute sobre las dificultades de los estudiantes para encontrar alojamiento en ciudades universitarias, en otros países la discusión está siendo la contraria: como los estudiantes universitarios, en particular los extranjeros, hacen subir el precio de los alquileres en las ciudades universitarias. Este parece el nuevo objetivo para contener los precios del alquiler. El último país en unirse a esta cruzada es Australia, donde el primer ministro acaba de anunciar un límite a los nuevos estudiantes internacionales que los reduce en una tercera parte (de 402.000 a 270.000), ante la presión que supuestamente ejercen sobre el precio del alquiler en ciudades como Sydney, Melbourne o Brisbane. También se han propuesto límites estrictos en el requisito lingüístico y mayor escrutinio sobre la capacidad financiera de los alumnos y se considera limitar el número de horas que los estudiantes internacionales pueden trabajar. Australia se une por tanto a Canadá, el Reino Unido, Nueva Zelanda, Irlanda y los Países Bajos en la cruzada contra los estudiantes internacionales, en particular los que tienen pocos recursos. Los Países Bajos y Canadá fueron de los primeros en sumarse a la limitación de los estudiantes universitarios extranjeros. En el primer caso los problemas inmobiliarios de Amsterdam, Utrecht o Groninga, ciudades universitarias por excelencia, llevaron a políticas bastante innovadoras para evitar problemas con la UE: las universidades deberían reducir los cursos ofrecidos en inglés de forma que si muchos estudiantes querían estudiar en universidades neerlandesas deberían hacerlo en neerlandés. Este es un desincentivo bastante fuerte. La revisión de la política de visados para estudiantes es una medida discutida en muchos

países. Es evidente que las necesidades residenciales de los estudiantes pueden presionar los mercados inmobiliarios locales de ciudades universitarias, pero estos inconvenientes deberían medirse con precisión y ponderarse respecto a los enormes beneficios que proporcionan los estudiantes universitarios en términos de diversidad cultural, innovación, y contribución social y económica.

El segundo tema de la semana inmobiliaria en España ha sido la posibilidad de que estemos frente a una nueva burbuja en el precio de la vivienda. Esta controversia es un clásico cuando los precios de la vivienda suben rápido y, según los datos del INE, el crecimiento interanual en el segundo trimestre del 2024 es del 7,8% con una fuerte aceleración respecto al trimestre anterior. Para completar los "indicios", los precios de oferta de Idealista se situaron en agosto por encima del máximo anterior a la crisis inmobiliaria y el índice del INE ya había superado el primer trimestre del 2024, aunque descontada la inflación los precios siguen un 40% por debajo de los niveles del 2007. Además, este episodio está muy alejado de las condiciones de una burbuja inmobiliaria. Una burbuja necesita aire y, en el caso de la vivienda, el aire lo proporciona un exceso de crédito (tanto para

Internacional
Mientras que en España los estudiantes tienen dificultades para pagar el alquiler, en el extranjero es al revés

adquisición de vivienda como a promotores y constructores). Pero el volumen total de crédito para compra de vivienda ha ido cayendo hasta muy recientemente y las familias están mucho menos endeudadas que en el 2007. Los créditos a personas con contratos temporales, que tendrían más dificultades para pagar posteriormente, son testimoniales en la actualidad, cuando antes de la crisis inmobiliaria llegaban al 40%. La relación presta-

mo-valor está actualmente en el 60%, frente a porcentajes superiores al 80% antes de la crisis. Por su parte, en el pico de la burbuja el crédito para construcción y actividades inmobiliarias alcanzaba el 42% del PIB cuando en la actualidad está en torno al 7%. Sin aire no hay burbuja.

El motivo último del crecimiento del precio de la vivienda en la actualidad es un clásico desajuste entre una fuerte demanda y la falta de oferta en las zonas donde la gente quiere vivir. El último dato del Colegio General del Notariado sobre el incremento del 20,2% de las compraventas en julio habla de una demanda muy fuerte enfrentada a una oferta insuficiente de vivienda nueva, cuyo precio crece al 11,2%. El Banco de España mostró en su Informe Anual como la formación de hogares estaba siendo mucho más fuerte que la construcción de viviendas. Y tanto Keir Starmer, primer ministro del Reino Unido, como Kamala Harris, candidata a presidenta de EE.UU., priorizan entre sus políticas económicas la construcción de millones de viviendas para hacer frente a la crisis de accesibilidad actual. No tiene sentido buscar tres pies al gato. Cuando tantos países tienen el mismo problema hay que buscar factores comunes y no idiosincráticos. En este caso, la falta de oferta es el principal culpable.

Contexto

La subida de precios de la vivienda se explica por la escasez