

Semana de vivienda



A riesgo de encasillarme todavía más, como el actor que siempre hace de malo, hoy no puedo evitar hablarles de vivienda, pues esta semana ha sido muy movida. Tenemos finalmente acuerdo sobre la ley de vivienda y, además, de la chistera del mago ha salido el conejo de la Sareb.

Empecemos por el primer anuncio: el acuerdo sobre la ley de vivienda. En esta norma encontramos algunos mecanismos bien pensados, como la nueva tipología de vivienda asequible incentivada o los cambios en los incentivos fiscales a los propietarios. Los segundos permiten al propietario decidir o bien cobrarle más al inquilino, pero pagar más a Hacienda, o rebajar el alquiler y obtener la diferencia por el menor pago a la Agencia Tributaria. Estos son buenos mecanismos para mantener o aumentar la oferta de vivienda en alquiler.

Hay otros aspectos que tendrán un efecto muy limitado como los recargos del IBI en viviendas vacías o el bono del alquiler joven. No existen tantas viviendas vacías como dicen los censos, y mucho menos en zonas tensionadas. Por su parte el bono de alquiler joven tiene una dotación muy reducida y un mecanismo que, como sabemos de otros países como Francia, el Reino Unido o Finlandia, será capturado entre el 50% y el 70% por los propietarios de vivienda reduciendo su efectividad.

Por último, la limitación del precio de los alquileres, el aspecto más conflictivo de la ley, es todavía peor en el nuevo texto. Desde una perspectiva conceptual la regulación de precios o rentabilidades es una política adecuada en un mercado monopolista u oligopolista con pocos productores. Imaginemos una persona que quiere alquilar una vivienda y el propietario le pide 2.000 euros. Entonces le dice que se irá al piso que ha visto abajo y el propietario le dice que también es suyo y son 2.000 euros. Ante esto dice que no importa. Que ha visto otro piso en esa misma calle y el propietario le dice que también es suyo y que son 2.000 euros. Este no es ni de lejos el caso del mercado del alquiler en España, donde solo el 5% del parque de vivienda en alquiler pertenece a grandes tenedores y hay casi dos millones de declarantes de rentas inmobiliarias por alquiler. En áreas tensionadas como Barcelona, incluso con la definición sui generis de gran propietario como aquel que posee más de diez viviendas, rebajada a 5 en el nuevo texto, solo se alcanzaría el 15,4%. Por tanto, si no hay grandes tenedores que controlan el mercado, ¿por qué suben los precios de los alquileres? Imaginemos un propietario que tiene una vivienda y se encuentra con seis personas que han ido a alquilar. Empieza un casting. Uno es un nómada digital que gana 5.000 euros al mes y los otros ganan entre 1.200 y 2.000 euros. ¿Quién creen que se quedará con el piso? ¿Y qué pasaría si hubiera limitación del precio? Se lo quedaría el mismo, ¡pero le saldría más barato! Esto suponiendo que no haya un mercado negro que, sin duda, existiría como sucedió en Berlín. El nómada digital pagaría un sobre y todos contentos... o no. Los otros cinco pretendientes se han quedado sin alquiler. El motivo es la insuficiente oferta de vivienda en alquiler. La política de congelación de rentas franquista y la incentivación fiscal a la compra de vivienda (ayu-

das a la piedra, desgravaciones fiscales a la vivienda, etcétera) aniquiló el mercado del alquiler en España. La enorme demanda de alquiler que se ha producido en los últimos años ha encontrado una oferta muy limitada. Por tanto, es necesario aumentar la oferta de vivienda en alquiler y cualquier medida que cree incertidumbre o sea perjudicial para la oferta lo que hace es agravar más el problema. De esta forma, el error en el diagnóstico (grandes tenedores controlan el mercado) que fundamenta la limitación de los precios producirá efectos colaterales muy negativos como muestran los estudios empíricos: reducción de la oferta de vivienda en alquiler, aparición de un mercado negro, etcétera. Este proceso en lugar de favorecer a la gente con pocos recursos económicos multiplicará los castings inmobiliarios y expulsará del mercado del alquiler a las familias a las que se pretendía proteger, incrementando las colas de ciudadanos buscando vivienda de alquiler. Que se lo pregunten a los suecos que gracias a estrictos topes de alquileres pueden pasar años buscando un piso para alquilar con un floreciente mercado negro para avanzar puestos en las listas de espera. Pero esto al gobierno no parece preocuparle. Como dijo la ministra Sánchez en este periódico hace unos días “topar el precio de los alquileres es progresista”, parece que con independencia de los efectos que tenga. Pues vaya progresismo más raro.

En Suecia Gracias a estrictos controles de alquileres pueden pasar años buscando un piso, con un floreciente mercado negro

El segundo gran anuncio de estos días ha sido la movilización de las viviendas de Sareb aderezado con la construcción de 43.000 viviendas para alquiler asequible. Vale la pena recordar que en marzo de 2021 el ministro Ábalos anunció un plan de 100.000 viviendas para alquiler asequible: 44.000 viviendas públicas de alquiler social (4.769 con el Plan de Vivienda; 11.608 en colaboración con Sepes; y 20.000 con fondos europeos) y 56.000 de agente privados (11.000 del Fondo Social de los bancos; 15.000 de Sareb y 30.000 por cesión de los grandes tenedores). El anuncio de esta semana se parece mucho, aunque ahora son 93.000 viviendas, con una distribución diferente: 43.000 serán de alquiler social financiadas con líneas ICO y 50.000 serán de la Sareb. De las 30.000 de cesión de los grandes tenedores no queda rastro puesto que la enmienda de ERC para que los grandes tenedores cedieran durante 25 años unas 20.000 viviendas con un precio un 20% por debajo del índice de precios del alquiler decayó y no aparece en el texto del acuerdo final a pesar de que sería un mecanismo mucho mejor que las subvenciones pues los propietarios no pueden apropiárselo. Las 15.000 viviendas de la Sareb se han transformado en 50.000 pero con truco: 14.000 ya están ocupadas y 15.000 se construirán en suelos de la Sareb. De las 21.000 viviendas que quedan solo 9.000 no precisan reparaciones y, de estas, una proporción pequeña se encuentra en zonas tensionadas donde hay demanda de alquiler. Ya ven, la proximidad de las elecciones multiplica las viviendas como los panes y los peces. |

Error de diagnóstico

La limitación de los precios de alquiler producirá efectos colaterales muy negativos porque es parte del error de diagnóstico de que grandes tenedores controlan el mercado