

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

Aflorar viviendas en alquiler



En muchas ocasiones se analiza la situación estructural de una economía haciendo referencia a la situación de los mismos indicadores en países de un nivel de desarrollo similar. Si hacemos este ejercicio para las estadísticas del mercado de la vivienda, concentrándonos en los aspectos en los que estamos a la cola de los países desarrollados, podemos concretar los problemas inmobiliarios más importantes. Analizando docenas de estadísticas internacionales, se llega a la conclusión de que los problemas de accesibilidad en España se concentran en el mercado del alquiler en las grandes ciudades y, en particular, en la proporción de sobre-esfuerzo para el pago del alquiler en los quintiles más bajos de la distribución de la renta. Otras estadísticas en las que España sale en los peores puestos son los obstáculos a la construcción de vivienda (especialmente por la fragmentación de la gestión del suelo), la baja elasticidad de la oferta de vivienda, la proporción de construcción de viviendas sobre el stock y la proporción de vivienda social en alquiler.

Un diagnóstico acertado del problema es imprescindible para poder proponer soluciones adecuadas. Tres son las principales hipótesis: una nueva burbuja, los grandes tenedores o la falta de oferta. Respecto a la primera explicación, no existen motivos para pensar que estamos en una nueva burbuja: el crédito hipotecario como proporción del PIB ha continuado bajando en España y se sitúa 10 puntos por debajo de la media de la UE. De hecho, en los últimos años las amortizaciones han superado al nuevo crédito hipotecario. Sin un crecimiento acelerado del crédito no hay burbujas. Por tanto, las políticas macroprudenciales no funcionarían. La segunda teoría, el control monopolístico de grandes tenedores de la oferta de vivienda en alquiler, tampoco cuenta con soporte empírico. La proporción de viviendas en manos de grandes tenedores es muy baja, y más de dos millones de particulares declaran ingresos por alquiler. Por tanto, la solución basada en fijar límites a los precios del alquiler no funcionará. De hecho, puede provocar una reducción de la oferta de vivienda en alquiler (justo lo contrario de lo que se necesita) y un aumento de las colas para cada vivienda que sale al mercado. Esto da toda la capacidad a los propietarios para seleccionar solo a los inquilinos más solventes, dejando a las familias con menos ingresos (jóvenes, inmigrantes, etcétera) sin posibilidad de encontrar una vivienda de alquiler. Del límite del precio del alquiler se aprovechará el nómada digital que, en cualquier caso, no tiene problema para pagar. En estos momentos ya parece generalmente aceptado que el problema es de falta de oferta.

Ante esta situación, ¿cómo se podría generar más oferta de vivienda en alquiler en las grandes ciudades? Una posibilidad sería construir más viviendas. El problema es el tiempo que llevaría, pues, como he señalado, España aparece a la cola de la elasticidad de la oferta de vivienda. ¿Hay alguna posibilidad de ir aumentando el parque de vivienda en alquiler con las viviendas existentes mientras se construyen las nuevas viviendas? Existen dos vías. La primera es que el sector público compre o gestione parques de viviendas en alquiler que en la actualidad son priva-

dos o de la Sareb. Esta opción ofrece la ventaja de limitar los precios del alquiler directamente. Además, y más importante, permite establecer unas condiciones para el acceso que prioricen a las familias que en el mercado tendrían pocas posibilidades de conseguir una vivienda en alquiler. Una primera opción podría haber sido adoptar el modelo Dublín, en el que los grandes tenedores ceden viviendas en alquiler, con un precio un 20% por debajo del precio de mercado, para que el sector público pueda gestionarlas durante un periodo de tiempo. De esta forma se podrían haber acumulado unas 25.000 viviendas. Esta fue una disposición adicional a la ley de Vivienda que finalmente no fue aprobada. Una segunda opción es el Fondo Social de Viviendas, que gestiona 9.866 pisos de los bancos. Algunas comunidades autónomas ya han empezado a comprarlas para aumentar su parque de vivienda social en alquiler. Una tercera opción es la Sareb, que cuenta con unas 33.500 viviendas en su balance, aunque solo unas 14.300 no están ocupadas. De estas, unas 9.500 están en fase de adecuación (reformándose o con algún trámite pendiente que podría retrasar su entrega) y solo 4.800 estarían disponibles de inmediato. Una cuarta opción sería comprar viviendas a grandes

Opciones
El sector público podría comprar o gestionar parques de viviendas en alquiler que en la actualidad son privados o de la Sareb

tenedores. Por ejemplo, la Generalitat adquirió 450 viviendas de La Caixa por 30,5 millones para destinarlas a alquiler social. Una quinta posibilidad sería utilizar la vía del tanteo y retracto sobre edificios en venta para incorporarlos al patrimonio público. El Ayuntamiento de Barcelona ha adquirido 287 viviendas desde el 2018 por este procedimiento, destinando 66,3 millones más 14,2 millones para rehabilitación, y ha aprobado un incremento de 150 millones hasta el 2027. La vía de ir aumentando el parque de alquiler social, y su gestión, no está exenta de problemas, como ponen de manifiesto los problemas de la Generalitat con las viviendas recién adquiridas a La Caixa o los del Ayuntamiento con la rehabilitación de los edificios adquiridos.

La segunda vía sería aumentar el mercado de alquiler privado de vivienda habitual para reducir las colas y su precio. En esta vía existen varias opciones: movilizar viviendas vacías, limitar las viviendas turísticas, imponer restricciones a los alquileres temporales, etcétera. El mayor desincentivo en este caso es la probabilidad de impago y el tiempo hasta recuperar la vivienda. ¿Cuál es el coste de esta eventualidad? A partir del coste del seguro de impago de alquiler se puede cuantificar entre el 4% y el 6% de la renta anual del alquiler. Una opción sería que el sector público estableciera una especie de alquiler concertado ex post para aquellos casos sobrevenidos y justificados de impagos o sobrecarga excesiva y se acelerara el proceso en los casos no justificados. Es necesario reducir el enorme desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda de alquiler, y solo un incremento sustancial del parque de vivienda en alquiler podrá reducir la tensión. |

Modelo Dublín

Grandes tenedores ceden viviendas en alquiler, con un precio un 20% por debajo del de mercado, para que el sector público pueda gestionarlas durante un tiempo