

“El problema de la vivienda no se resuelve con un decreto”

José García Montalvo

Catedrático de la UPF

ENTREVISTA

MAITE GUTIÉRREZ
FERNANDO H. VALLS
Barcelona

El catedrático de la UPF José García Montalvo (València, 1964) es uno de los máximos expertos en mercado de la vivienda, donde, advierte, no existen soluciones ni mágicas ni rápidas. El ciclo de la vivienda y el electoral no van de la mano.

¿Qué nos dice el caso Maricarmen sobre la política de vivienda en España?

Este caso es el ejemplo más claro de un país que no tiene un parque de vivienda social y asequible en alquiler suficiente. España tiene el parque más bajo de todos los países desarrollados y, por lo tanto, carece de un colchón para hacer frente a situaciones como la de Maricarmen. Es el resultado de la falta de inversión pública en vivienda social en alquiler, de la venta de los parques de vivienda en alquiler públicos que se produjeron hace 30 o 40 años, de que el mercado del alquiler en España ha sido el paria de la política de vivienda durante las últimas cinco décadas.

¿Y esto qué efectos tiene?

Muchas personas, principalmente inmigrantes recién llegados, familias monoparentales, jóvenes, etcétera, se encuentran con que tienen que ir a alquilar una vivienda a precio de mercado. Y ahí no deberían estar. Estas personas, en otros países, están en el mercado de vivienda de alquiler social o asequible.

Hay un shock de demanda en el alquiler.

Exacto. Entonces, has de estar preparado. Has de tener suficiente stock de vivienda para dar ese servicio habitacional a la cantidad de gente que quiero que venga, porque les estoy pidiendo que vengan al país a trabajar. No tenemos suficiente mano de obra. Pero ¿dónde van a vivir si no hay parque de alquiler suficiente, ni privado ni público? Este es el gran problema.

¿Los decretos ley que quería aprobar el Gobierno solucionaban este problema?

Aquí hay que tener en cuenta el “fino equilibrio” que mencionaba esta semana el gobernador del Banco de España, José Luis Escrí-



MARC ARIAS

José García Montalvo, catedrático de la UPF

vá. El que compra una vivienda como inversión no tiene en cuenta solo la rentabilidad, sino la rentabilidad ajustada por el riesgo. ¿Cómo se me reduce la rentabilidad? Si me ponen un límite a las rentas, esto me reduce la rentabilidad. Si me limitan la actualización de la renta al 2% aunque la inflación esté por encima, esto re-

“

Caso Maricarmen Es el ejemplo de un país que no tiene un parque de alquiler social suficiente”

duce mi rentabilidad. Y luego está la parte del riesgo. ¿Qué posibilidad tengo de recuperar mi activo si se produce un impago?

¿Entonces?

Estas dos cuestiones tienen un peso distinto dependiendo de que seas un gran tenedor o un pequeño propietario. Los grandes tenedores, que no son el problema porque representan una parte minúscula del total de la oferta, no tienen demasiado problema con el riesgo. Lo tienen con la inseguridad jurídica. Pero los pequeños propietarios sí tienen un problema con el riesgo. Como la

mayor parte de los pisos de alquiler está en manos de pequeños propietarios, cualquier normativa que aumente los riesgos va a ser muy negativa para la oferta.

¿Qué se podría hacer?

Sería mucho más sencillo, en lugar de los incentivos a los propietarios, cubrirles la renta desde el primer momento en el que se produce un impago por parte del inquilino. Hay que tener en cuenta que en torno al 20% de los propietarios de viviendas en alquiler tienen una renta familiar menor que la de los inquilinos.

¿Cómo se puede ampliar el parque público de vivienda?

El Estado no puede asumir la vivienda asequible por sí solo, porque necesitaría miles de millones de euros. El Estado tiene que hacerse cargo de la parte de alquiler social y del alquiler de emergencia. Para promover el alquiler asequible no le queda más que la colaboración público-privada. Pero esto no se resuelve en dos días. No hay un decreto ley que automáticamente cambie todo y acabe con los problemas. Eso no existe en el sector de la vivienda. Hay que empezar y hay que ir haciendo con la perspectiva de tener una política consistente y que se mantenga en el tiempo. Esa es la única forma de tener un impacto en este sector. ●