



FORO FUTURO

Políticas de vivienda

Hacia un mercado inmobiliario con equilibrio razonable entre propiedad y alquiler



Generar un parque sólido de viviendas en alquiler requiere de seguridad jurídica, neutralidad fiscal y de estrategias a largo plazo

Los expertos creen que una apuesta sólida por reforzar la oferta por parte de particulares e inversores privados podrá atenuar los fuertes repuntes de los precios

ELISA CASTILLO
MADRID

El alquiler ha llegado para quedarse en el mercado inmobiliario español; pero tras más de medio siglo de arraigado gusto por la propiedad, estimulada por los incentivos fiscales, el peso de los arrendamientos está todavía muy por debajo de la media europea. Tender hacia un mercado inmobiliario donde ambas opciones residenciales estén más equilibradas, más europeizadas, requiere, según los expertos reunidos en el Foro Futuro –el observatorio de tendencias económicas de **CincoDías** y Santander– políticas de Estado ambiciosas y sostenidas en el tiempo; plena seguridad jurídica para inversores y propietarios; reglas fiscales neutras; información oficial del mercado y del seguimiento de las políticas, y la constitución de un parque público de alquiler (o privado con calificación pública para el arrendamiento) que abarate y establezca precios.

A raíz de la crisis económica, que disparó el desempleo y la precariedad y provocó el notable endurecimiento de la financiación hipotecaria, el número de hogares que pasaron a vivir de alquiler creció considerablemente. Desde mínimos de 2005, cuando apenas un 9,5% de las familias españolas vivían en una casa alquilada a precio de mercado, la proporción ha ido creciendo progresivamente, y lejos de ralentizarse con la recuperación, ha seguido ganando peso hasta situarse en el 15%



“Necesitamos mayor seguridad jurídica, políticas de vivienda consistentes en el tiempo y una mayor profesionalización del sector”

JOSÉ GARCÍA MONTALVO,
CATEDRÁTICO DE ECONOMÍA
EN LA UNIVERSIDAD POMPEU FABRA



“Es necesario una profunda reflexión porque el mercado del alquiler protege en exceso al inquilino y eso lo acaba pagando en precio”

FERNANDO FERNÁNDEZ,
CATEDRÁTICO EN ECONOMÍA
Y PROFESOR EN IE BUSINESS SCHOOL



“Este país es muy poco proactivo para generar políticas y estrategias a largo plazo que además no dependen de una única Administración”

SANTIAGO CARBÓ,
DIRECTOR DE ESTUDIOS FINANCIEROS
DE FUNCAS



“La Administración tiene que ganar reputación en la gestión de parques públicos ya que su mala actuación podría generar guetos”

FRANCISCO PÉREZ,
DIRECTOR DE INVESTIGACIÓN
DEL INSTITUTO VALENCIANO DE
INVESTIGACIONES ECONÓMICAS (IIVE)

en 2018, según la encuesta de condiciones de vida del INE. No obstante, esa cifra todavía se sitúa cinco puntos por debajo de la media europea donde, según el Eurobarómetro, el 20% de los ciudadanos comunitarios viven arrendados, un porcentaje que asciende al 30% si se incluye también el alquiler asequible, cuando en España apenas llega al 23% en total.

No siempre fue así: en la década de los 50, el alquiler y la propiedad se repartían a partes iguales: 50%-50%. Que España sea hoy en su gran mayoría un país de propietarios (el 77% de la población) responde, según señala el ca-

tadrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, a más de 60 años en los que el Estado ha subvencionado el acceso a la vivienda en propiedad y penalizado el alquiler.

Tratar de avanzar hacia un modelo en el que el arrendamiento tenga más protagonismo requiere, en primer lugar, según Montalvo, de políticas de vivienda consistentes que se mantengan en el tiempo, con independencia de los Gobiernos, que permitan generar seguridad jurídica entre los distintos actores del sector y que sean objeto de seguimiento para su correcta evaluación. Todo un reto

en un país que “no es muy proactivo en generar estrategias de largo plazo” y donde la competencia en materia de vivienda está diseminada en numerosos niveles administrativos, señala el director de estudios financieros de Funcas, Santiago Carbó.

A ello se suma la ausencia de datos oficiales sobre los precios del mercado del alquiler, lo que hace depender de aquellos ofrecidos por los portales inmobiliarios, notablemente superiores a la realidad del mercado por ser los precios de oferta y no de cierre de operaciones, detalla Montalvo. El Ejecutivo está inmerso en la elaboración de

un índice a partir de los datos de las fianzas depositadas en cada comunidad autónoma, si bien este experto advierte de que sería “muy negativo” usarlo para “desvirtuar los precios de mercado” a través de controles de rentas, un mecanismo sobre el que el conjunto de economistas alerta de que provocaría el efecto contrario al buscado, trasladando la oferta de alquiler hacia la compraventa, lo que reduciría y encarecería aún más el parque.

Para suavizar las notables tensiones de precios que se han dado en los últimos años en el mercado del alquiler, es imprescindible, según

los expertos, aumentar notablemente la oferta. Ello pasa irremediablemente por que exista seguridad jurídica en el sector, ya que de lo contrario, el promotor o propietario exigirá una “prima adicional” para compensar una posible reducción de la rentabilidad, lo que provoca repuntes de precios. Los recientes cambios regulatorios no ayudan. Según el catedrático en Economía y profesor en el IE Business School Fernando Fernández, el endurecimiento de las condiciones para desahuciar a un inquilino que no paga es un ejemplo de ello. “El coste de recuperar la propiedad afecta a la rentabilidad de



Un producto de: Santander

De izquierda a derecha: el director adjunto de CincoDías, José Antonio Vega, José García Montalvo, Santiago Carbó, Francisco Pérez y Fernando Fernández.
PABLO MONGE

la vivienda. Es algo que requiere una reflexión profunda no demagógica porque el mercado está muy sobreprotegido para el inquilino y eso lo acaba pagando en precio", destaca.

Otro ejemplo es la exigencia de contratos más largos según el arrendador sea un particular o un gran inversor, cuando en España el mercado está muy atomizado y formado en un 96% por propietarios pequeños y solo en un 4% por grandes fondos de inversión. "Tiene que haber neutralidad entre los distintos operadores del mercado", añade Fernández, como también tiene que haberla en términos fiscales, para acabar con la antes mencionada "preferencia histórica" en la forma de tributar la propiedad sobre el alquiler. Para una mayor rotación de las viviendas, sugiere que podría gravarse en mayor medida la propiedad -a través del impuesto del IBI- y abaratar la transmisión -ITP o IVA-.

Los expertos creen además necesario repensar la ley del suelo para liberalizar sus usos, así como reformar los "extravagantes códigos de edificación", que impiden transformar locales comerciales vacíos en viviendas, o agilizar notablemente los retrasos administrativos en la concesión de licencias.

Por último, todos los expertos coinciden en la necesidad de profesionalizar el mercado del alquiler. El director de investigación del Ivie, Francisco Pérez, destaca la capacidad que tiene de convertirse en una herramienta para compensar como una renta complementaria durante una vejez cada vez

más dilatada para millones de propietarios.

José García Montalvo añade que "hay que sustituir los grandes fondos oportunistas que vinieron buscando rentabilidades cercanas al 20%, que ya no puede darse en vivienda, por compañías de seguros y fondos de inversión diversificados".

Desde el ámbito público, no existen fórmulas mágicas para hacer que España pase de un 2% de alquiler social a niveles como el 30% de Austria, que lleva cerca de un siglo apostando por este modelo. Pero sí hay un ejemplo cercano en el que fijarse: el País Vasco. Allí, cualquier vivienda pública tiene calificación indefinida, lo que significa que no puede ser enajenada a un propietario privado tras 10, 15 o 20 años, como sí ocurre en otras comunidades autónomas donde, pasado ese tiempo, las casas pierden la condición de protegidas, explica Montalvo. "Si este acuerdo se hubiera tomado en todo el territorio nacional en 1980, ahora tendríamos un parque social de dos millones de viviendas", calcula.

Nutrirlo no tiene por qué pasar solo por nueva construcción, sino por "la rehabilitación y por estrategias de compra pública de vivienda privada para ponerlas en alquiler", apunta Pérez. Aunque añade que la Administración tiene que ganar reputación en la gestión de parques públicos, pues su mala actuación puede hacer derivar en guetos, razón por la que muchos países centroeuropeos con un parque contuyente han externalizado su gestión.

Fin de ciclo de los precios del alquiler en las grandes urbes

► Sin margen para más aumentos en Barcelona. Desde la crisis económica, en las grandes ciudades del país se ha generado una enorme demanda de alquiler, pero ante la falta de tradición de este tipo de opción residencial y la escasez de oferta, los precios han subido muy rápidamente, primero en Barcelona y después en Madrid. No obstante, según advierte el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, los fuertes incrementos han provocado que ya se haya "cubierto el cupo de precio" en la capital catalana y que ya se observe, de hecho, una estabilización en los precios desde hace varios trimestres, algo que podría extenderse a otras grandes ciudades en el medio plazo. "Nos hemos comido el futuro muy rápido con estos incrementos de los alquileres tan altos lo que ha hecho que el mercado del alquiler ya no tenga capacidad en Barcelona", detalla Montalvo.

Fórmulas para monetizar la vivienda en la vejez

E. C. MADRID

La cultura de la propiedad en nuestro país ha hecho que la gran mayoría de la sociedad española concentre buena parte de su riqueza en bienes inmobiliarios. No obstante, el aumento de la esperanza de vida y del consecuente envejecimiento de la población plantean el reto de encontrar fórmulas financieras innovadoras que permitan monetizar la inversión inmobiliaria para poder financiarse parte de la jubilación y de los cuidados, ante el relativo fracaso de propuestas como la hipoteca inversa.

Según explica el catedrático de Análisis Económico y director de Investigación del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie), Francisco Pérez, la riqueza mediana de las familias españolas se sitúa en torno a los 200.000 euros, pero para los hogares situados en los percentiles del 0 al 50, entre el 50% y el 70% de esa riqueza está concentrada en la vivienda principal. "Esto supone un problema en el horizonte a largo plazo si se tiene en cuenta que la vejez va a ser

cada vez más larga y va a requerir mayores cuidados y una asistencia cada vez más orientada al ámbito profesional", es decir, a residencias u otro tipo de centros que harán necesario convertir en líquida la riqueza metida en la vivienda, sostiene Pérez. Uno de los instrumentos financieros de movilidad de riqueza inmobiliaria que ya existen es el de la hipoteca inversa, menciona el catedrático en Economía

y profesor en IE Business School Fernando Fernández, que permite a mayores de 65 años acceder a fondos con los que complementar la pensión usando la vivienda como garantía.

Pero lo cierto que es tan solo se firman unos pocos centenares de estos préstamos al año, una cantidad ínfima, lo que demuestra, según sostiene el también catedrático económico de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, que esta fórmula no sirve, provocando que varias entidades de la vivienda hayan incluso retirado de su catálogo. "Las personas mayores no quieren perder la propiedad de su vivienda porque quieren dejársela a sus herederos, por eso la hipoteca inversa no funciona".

No obstante, señala que cada vez existen más productos originales "de ingeniería social" encaminados a resolver esa problemática como, por ejemplo, Pensium, una fórmula que, sin perder la propiedad de la casa, permite costearse una residencia con el alquiler de su vivienda. Así, el arrendamiento se mantendrá hasta que se acabe de pagar la residencia, tras lo cual se traspasará el piso a los herederos.

Buena parte de la clase media concentra entre el 50% y el 70% de su riqueza en su vivienda principal