



Imagen de archivo de una pareja mirando unos terrenos preparados para levantar una nueva promoción de viviendas en el desarrollo de Valdebebas, en Madrid. / EL MUNDO

El mercado laboral choca con la compra

Pese al ajuste de precios, el acceso a un hogar en propiedad se antoja difícil en un entorno de salarios a la baja y empleo temporal en aumento. El alquiler se impone como la alternativa lógica. Por Jorge Salido Cobo

Hoy, como siempre, el mercado de la vivienda es fiel reflejo del mercado laboral y, a la postre, de la situación económica. Con una tasa de paro en el 26%, un nivel de desempleo juvenil en el 55%, la contratación temporal al alza y los salarios a la baja, la compra de casa se antoja más que complicada para muchos. Y eso a pesar del fuerte ajuste que ha experimentado el precio de los inmuebles desde el inicio de la crisis.

La nueva realidad económica, y el mercado laboral que ha traído consigo, está labrando un terreno fértil para que el alquiler florezca con fuerza. Ya poco o nada es lo que era con respecto a 2008 y el mercado inmobiliario no es una excepción. Al igual que todos los sectores, está llamado a adaptarse a los tiempos, que requieren de un nuevo modelo en el acceso a la vivienda. Con la compraventa denostada por las difíciles condiciones económicas, el arrendamiento se postula como la principal alternativa. Sobre todo, para los jóvenes.

Basta con echar un vistazo a las estadísticas –página 3– para comprobar la estrecha relación entre algunos fundamentales económicos (paro, desempleo juvenil, tipo de trabajo y salario) y el mercado de la vivienda. Estos parámetros de la economía marcan el ritmo del sector residencial y lo moldean. Cuanto más positivos, más se agita (compraventas y precios suben) y más se consolida el régimen de la propiedad.

Actualmente –cuando ya comienzan a percibirse los primeros signos de recuperación–, tanto la economía como el sector de la vivienda están en un punto de inflexión. Un punto de partida desde el que comenzar a crecer, aunque todo indica que de manera muy diferente a antaño, cuando el ladrillo fue el motor. La reforma laboral, según el Gobierno, debe ser la que marque este camino de crecimiento, al tiempo que sirva para abrir un nuevo modelo económico que tendrá su reflejo en el mercado inmobiliario.

Por el momento, empiezan a palpase indicios de que la destrucción de empleo se ha frenado (el paro es, sin duda, la principal causa del desplome inmobiliario). La tasa de desempleo ha bajado sólo tibiamente, del 26,3% en 2012 al 26% en 2013, por primera vez desde 2006. Aunque esta reducción ha tenido su contrapunto en el aumento de la temporalidad en los nuevos contratos, que se ha situado en los niveles más altos de este siglo, y en la contracción de los salarios. Estos dos parámetros ponen en jaque la adquisición de vivienda y afectan directamente a los jóvenes, que

deben ser la demanda natural y sana en el mercado de la compraventa.

«Evidentemente, el mercado laboral tal y como está diseñado no ayuda a la compra de casa y su deterioro repercute negativamente en el mercado inmobiliario, pero es lo que toca». Directo y claro. Rafael Pampillón, catedrático de Economía de la Universidad San Pablo CEU y profesor del IE Business School, no duda en posicionarse a favor de este cambio de rumbo laboral, económico e inmobiliario. «Es mejor que

contrato basura que no tener ningún contrato y es preferible que, ya que la gente no puede comprar, sí pueda, al menos, alquilar». Además, señala que la temporalidad y el arrendamiento servirán para reequilibrar el mercado laboral (donde hay un excedente de personas en busca de trabajo) y el mercado inmobiliario (donde el stock de pisos es enorme).

José García-Montalvo, catedrático de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, hace una lectura semejante en esta línea al in-

pulsarán este cambio sustancial: la bajada de la renta, el elevado nivel de desempleo («que se mantendrá durante bastante tiempo»), la vuelta a criterios más razonables de control de riesgo a la hora de conceder hipotecas, el fin de la desgravación fiscal para nuevas adquisiciones, etc.

El economista ensalza, en este punto, las bondades del renacer del alquiler para el mercado laboral. Según García-Montalvo, «el aumento del arrendamiento tendrá efectos positivos en la dinamización del empleo». Incluso va más allá. Aludiendo a investigaciones recientes, dice que en los países donde hay una mayor proporción del alquiler se mantiene un nivel inferior de desempleo. «Utilizando estas teorías, podría indicarse que si el porcentaje de alquileres creciera al 30% (hoy está en torno al 20% y subiéndolo) la tasa de paro bajaría 10 puntos», declara.

En este sentido, Pampillón destaca que el alquiler, además de «ser lo que toca», «flexibiliza la búsqueda de trabajo y la movilidad laboral». Apunta que el Gobierno también lo ve claro y de ahí que «el arrendamiento, con multitud de ayudas, sea uno de los ejes estratégicos en su política de vivienda», recuerda.

Ante este panorama, Pampillón asume que la vivienda y la sociedad están abocadas al alquiler. Un régimen que, a su parecer, no es tan negativo para la economía como se piensa. «El particular que pueda

> RUMBO AL MODELO ALEMÁN

Alemania, con un porcentaje de viviendas en alquiler que ronda el 50%, parece ser el destino inmobiliario hacia el que camina España. «Vamos directos hacia el modelo económico e inmobiliario alemán que arrancó en 2003 cuando el país tenía una tasa de paro muy alta», predice optimista el economista Pampillón. «Los alemanes», sigue, «tienen sueldos muy bajos a través de los 'minijobs' y cerca de la mitad vive en alquiler al ser sus ingresos mínimos en comparación con el precio de compra». Y añade: «Hemos iniciado este camino para quedarnos en él. No sé si alcanzaremos el 50% de casas en alquiler, pero iremos acercándonos». Muy crítico con ese previsible futuro, Duque (Alfa Inmobiliaria) no piensa que la medicina alemana de empleo precario y sueldos reducidos sea la adecuada. «Con esos pilares, la economía no tira. La gente sobrevive», denuncia, asumiendo que muy probablemente España llegue a donde está Alemania y Alemania a donde está EEUU, «país en el que no habrá más del 30% de casas en propiedad».

haya empleo temporal a que no lo haya», manifiesta.

Pampillón reconoce que ha llegado la hora de pagar los platos rotos de la burbuja y, en consecuencia, de cambiar la mentalidad inmobiliaria. En su opinión, «es mejor tener un

interpretar la relación entre el sistema laboral y el inmobiliario: «El mercado de la vivienda que se está gestando tenderá mucho más al alquiler que en el pasado, favorecido por trabajos a tiempo parcial y temporal». Y enumera múltiples factores que im-



comprar, comprará para arrendar. Estas operaciones también mueven dinero y suman», indica. Anima a los promotores y constructores a que vean el arrendamiento más como una oportunidad que como última opción. Mirando al futuro, Pampillón no descarta que la cultura del alquiler se consolide sobre «doscientos de una economía diferente».

García-Montalvo califica de «saludable» que la salida de la crisis no esté liderada exclusivamente por el ladrillo y, particularmente, a las compraventas de los jóvenes. «No tiene sentido que un joven sin su rol laboral consolidado se embarque en una aventura financiera como es la compra de casa como ha sucedido tras cada época de recesión, en las que es necesario recordar que la tasa de desempleo juvenil también se fue al 50%», afirma el analista. «Lo lógico en los países desarrollados es que no se acceda a la compra hasta los treinta y tantos y a los 70 se venda para volver de nuevo al alquiler. Esta lógica nunca ha funcionado en España», recalca.

Una visión diferente del nuevo modelo económico y, por lo tanto, inmobiliario tiene Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria: «Se está generando un caldo de cultivo peligroso al intentar venderse lo que viene de fuera, la cultura del alquiler, como mejor que lo que tenemos aquí, la propiedad. Y se equivocan». «¿Se imaginan que nuestros padres y abuelos vivieran hoy de alquiler? Resultaría imposible capear la crisis», advierte. En su opinión, el cambio de mentalidad inmobiliaria «está siendo forzado por un mercado laboral inestable y precario, que crea un cliente cautivo».

Duque avisa, pensando en el potencial comprador de casa, que los precios subirán «impulsados por la especulación de los fondos de inversión». Da por hecho que estos agentes se convertirán en los amos del mercado, al que exprimirán vía alquiler y en el que marcarán las tarifas. Por ello, recomienda adquirir casa cuanto antes a quienes tienen trabajo y posibilidades económicas. «Si no dan el paso ahora, lo tendrán

mucho más complicado en el futuro», vaticina. «Parece que sólo son conscientes de ello los pequeños inversores, que están adquiriendo los pisos de menos de 100.000 euros para alquilarlos», dice.

Según este experto inmobiliario, los actuales precios pasarán y muchos se darán cuenta de que perdieron una gran oportunidad. «Ahorra podría estar comprando mucha gente si perdiera el miedo y si no se hubiera demonizado la propiedad. En un futuro, cuando los precios suban, sólo la clase media-alta y alta podrá hacerlo», pronostica. Pensando en los jóvenes, con el actual panorama laboral, si nada cambia, prevé que estarán «condenados» al alquiler o a compartir casa. «Volveremos al derecho a cocina de los años 60», indica.

Este futuro al alza de los precios no lo ven tan claro ni García-Montalvo ni Pampillón. El primero vuelve a

«ES PREFERIBLE TENER UN CONTRATO BASURA Y PODER ARRENDAR QUE NADA»

«QUIEN HOY POR MIEDO NO COMPRE CASA LO TENDRÁ MÁS DIFÍCIL EN EL FUTURO»

mirar al mercado laboral para justificar que el ajuste seguirá. «Un mercado laboral débil con sueldos a la baja garantiza que la depreciación de las casas prosiga hasta que se adecue a los sueldos», comenta García-Montalvo. El economista es partidario de que el valor de un piso no supere la renta total disponible de una familia de cuatro o cuatro años y medio.

Teoría parecida maneja Pampillón para justificar que «la caída de los precios no se ha completado, aunque está cerca del punto de equilibrio». «El desembolso para comprar casa debería aproximarse a una renta disponible de cinco años y aún está en 5,7 años, por lo que todavía es caro adquirir casa y más aún si tenemos en cuenta que los salarios siguen bajando», aclara el economista.

■ Mercado laboral y vivienda

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS				
Año	Transacciones	Precio		% Viviendas en alquiler
		Euros m ²	Evolución	
2004	848.390	1.618	17,2 ▲	Sin datos
2005	901.574	1.824	12,7 ▲	
2006	955.186	1.990	9,1 ▲	
2007	836.871	2.085	4,7 ▲	10,7
2008	564.464	2.018	-3,2 ▼	11,4
2009	463.719	1.892	-6,2 ▼	11,5
2010	491.287	1.825	-3,5 ▼	11,8
2011	349.218	1.701	-6,7 ▼	12,1
2012	363.623	1.531	-10 ▼	17
2013	206.503 *	1.495 *	-2,3 * ▼	Sin datos

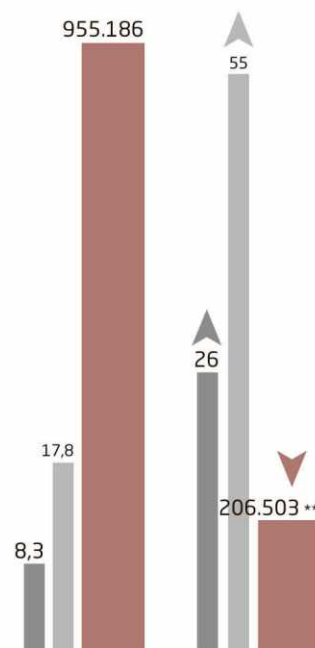
Año	TASA DE PARO		CONTRATOS TEMPORALES %
	General	Juvenil	
2004	10,5	21,4	91,3
2005	8,7	18,6	91
2006	8,3	17,8	88,2
2007	8,6	18,8	88,1
2008	13,9	29,2	88,5
2009	18,8	39,1	90,6
2010	20,3	42,8	91,5
2011	22,8	48,6	92,3
2012	26	55,1	89,9
2013	26	55	92,4

RELACIÓN COMPRAVENTA / TASA DE PARO

■ Paro general ■ Paro juvenil ■ Transacciones

2006 Año con menos paro y más transacciones

2013 Año con más paro y menos transacciones



Año	ESFUERZO ECONÓMICO (% de la renta familiar usado para pagar la vivienda)	PRECIO/RENTA (Años de renta familiar bruta para el pago de la vivienda)	SALARIO MEDIO	
			En euros	Variación anual
2004	27	6,8	1.648	2,3 ▲
2005	27,8	7,3	1.691	2,6 ▲
2006	32,3	7,6	1.778	5,1 ▲
2007	39,7	7,5	1.851	4,1 ▲
2008	40,8	7,1	1.940	4,8 ▲
2009	28,1	6,8	1.993	2,7 ▲
2010	27,5	6,7	1.992	-0,05 ▼
2011	29,9	6,3	2.020	1,4 ▲
2012	26,3	5,9	1.946	-3,6 ▼
2013	33,9 *	5,8 *	1.801 *	-7,45 * ▼

(*): Tercer trimestre (**): Hasta el tercer trimestre, un 9,8 % menos que en el mismo periodo de 2012.

FUENTE: Ministerio de Fomento, Ministerio de Empleo, Banco de España, INE y Eurostat.