

NEGOCIOS

Nº 1.713
DOMINGO
2 DE SEPTIEMBRE
DE 2018

EL PAÍS



Dietmar Hopp
Entrevista con
el fundador de
SAP, el gigante
alemán

PÁGS. 8 y 9

Motor

Las ventas
de diésel se
resienten por
la normativa

PÁG. 11



Economía global

El vinilo, un
formato que
despega en
plena era digital

PÁG. 19

Dinero

Oportunidades
de inversión y
riesgos de la
Bolsa china

PÁG. 20

LA BURBUJA ASFIXIA AL ALQUILER

La subida irracional de las rentas en
las principales ciudades españolas
y la especulación han puesto contra
las cuerdas a los inquilinos



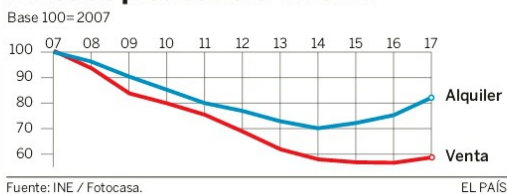
PRIMER PLANO

SOBREESFUERZO

Trabajar para pagar la renta

En Cataluña hay que pagar, de media, la mitad del sueldo mensual para conseguir un piso de alquiler de 80 metros cuadrados. En Madrid es un 44%, según Fotocasa e Infojobs. Muy por encima del límite del 30% que los organismos oficiales recomiendan. España es el país de la OCDE donde el alquiler resta una mayor parte de los ingresos familiares.

Índice de precios de la vivienda



ENCARECIMIENTO RÁPIDO

18%

Crece tres veces más que el precio de venta
Las rentas han subido un 18,4% en 2017, según Idealista. Mientras, los precios de venta han crecido un 6,2%, según el INE. El dato refleja que el alquiler se ha encarecido tres veces más que la compraventa.

ESPAÑA VUELVE A ESPECULAR CON LA VIVIENDA

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

Cualquiera que haya intentado arrendar una casa en alguna de las grandes ciudades se habrá dado cuenta de que el mercado ha enloquecido. En España el alquiler se ha incrementado un 18,6% en los últimos cinco años, de 2013 a 2018. El alza ha sido de un 47,5% en Barcelona y de un 38% en la ciudad de Madrid, según Fotocasa. Y cinco provincias —Baleares, Las Palmas, Salamanca, Barcelona y Madrid—, han alcanzado ya este año su máximo histórico, registrado entre 2007 y 2008. Es el resultado de subidas de precio muy superiores al 10% anual.

El aumento desenfrenado de las rentas en las principales urbes y destinos turísticos ha gestado una burbuja que se está llevando por delante a quien busca un techo y no puede hacer frente a los 1.100 y 1.200 euros mensuales que, de media, cuesta arrendar un piso de 80 metros cuadrados en Madrid y Barcelona, los mercados en los que el alquiler vive un *boom* asfixiante. Tampoco es tan económico contratar una habitación de unos pocos metros. Que se lo di-

gan a los miles de estudiantes que estos días buscan alojamiento para el nuevo curso. Compartir piso cuesta 413 euros al mes, 35 euros más que hace un año. Madrid es la ciudad más cara, con 494 euros, según el portal Uniplaces.

¿Cómo se puede vivir en España sin ahorros suficientes para comprar casa y sin alquileres a precios razonables? Es difícil, sobre todo porque las subidas no han tenido su reflejo en los salarios. El precio del alquiler creció un 18,4% en 2017, según el portal Idealista. Un 8,9% para Fotocasa, el incremento más acusado de su serie. Mientras, el salario bruto apenas aumentó un 0,1% hasta los 22.806 euros anuales, como recoge el INE. Por su parte, la inflación avanzó el 1,1%. Pero es que, además, las rentas han subido tres veces más que los precios de las casas en venta (6,2%).

Este desequilibrio entre salarios y alquileres ha hecho ganar a España el vergonzoso título de ser el país de la OCDE donde el alquiler se come un mayor porcentaje de ingresos familiares. De media, el 15% de los ciudadanos se ve obligado a dedicar el 40% o más de sus ingresos. En España, esta cifra se dispara hasta el 37%.

El arrendamiento se hace asfixiante, con subidas que en algunas ciudades superan el 47% en los últimos cinco años. Ni los salarios ni las reformas en los edificios justifican unos precios que merman los ingresos familiares

El mercado del alquiler en España

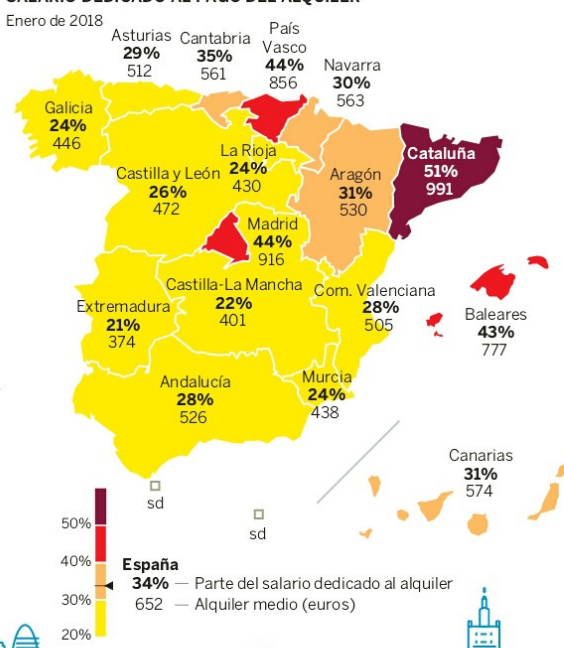
EVOLUCIÓN DE ALQUILERES Y SALARIOS



RENTABILIDAD

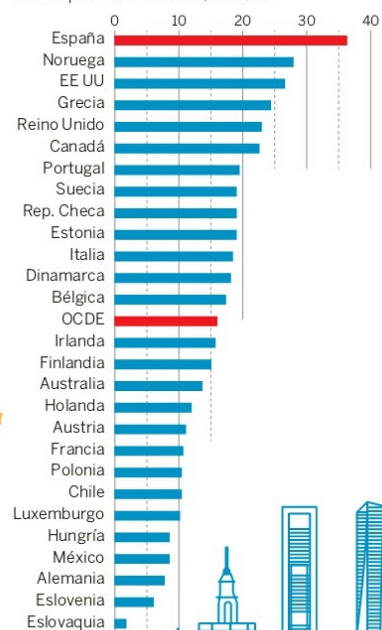


SALARIO DEDICADO AL PAGO DEL ALQUILER



PESO DEL ALQUILER SEGÚN EL PAÍS

Hogares que gastan más del 40% de los ingresos en el alquiler de la vivienda, en 2016



Según Fotocasa y la plataforma Infojobs, los españoles destinan el 33,5% de su nómina mensual al arrendamiento. En Cataluña es el 50% y en Madrid el 44%, muy por encima de ese límite del 30% que los organismos oficiales recomiendan. En cambio, Gobierno y comunidades apenas dedican el 0,04% del PIB a ayudas a la vivienda (en el último plan 2018-2021).

Y eso que el alquiler se ha presentado siempre como la alternativa para una economía sana, pero los distintos gobiernos no han adoptado planes de choque efectivos para crear un parque estable y accesible; aunque todos se han vanagloriado de sus "medidas estrella". De poco o nada han servido. "Llevamos una década sin una política de creación de un parque de vivienda pública en alquiler y se deja todo en manos del mercado sin filtros de ningún tipo", denuncia Antonio López, portavoz de Cecu Madrid. "Ha habido poca ambición en política pública de vivienda hasta ahora y eso explica en parte el incremento del coste del alquiler y la desprotección de los ciudadanos", comentaba hace poco el actual ministro de Fomento, José Luis Ábalos. Por no haber, no hay ni estadísticas oficiales de precios que pongan cara al alquiler. La única referencia son los datos puntuales que ofrecen los portales inmobiliarios. El anterior ministro, Íñigo de la Serna, anunció en noviembre de 2017 la creación de ese registro, pero quedó en agua de borrajas.

Si los salarios no son el motivo, el alza del precio que aplican los propietarios podría justificarse porque los arrendadores invierten el dinero ganado en obras de



Representantes de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), en una concentración ante el Congreso. JAVIER LIZÓN (EFE)

Los caseros están subiendo 300 o 400 euros más al mes a sus inquilinos

Los llamados "desahucios invisibles" por impago son ya seis de cada diez

reforma y mejoras en los pisos, pero tampoco. Los caseros están subiendo 300 o 400 euros más al mes a sus inquilinos, esos cuyos contratos firmados durante los años de crisis acaban este año. Por ejemplo, en el distrito barcelonés de Gràcia, por una vivienda que se alquilaba por 850 euros en 2013, el casero ya pide 1.200 euros. Y en Ciudad Lineal, Madrid, ya no se conforman con 790 euros y reclaman 1.000 euros.

Los fondos de inversión y socimis están siendo más sangrantes: a finales de enero, 450 veci-

nos de un bloque en Sant Joan Despí recibieron varios burofax de un fondo de inversión vinculado a Goldman Sachs que les anunciaban subidas entre un 40% y un 100%. La historia acaba bien porque el movimiento ciudadano, con el Sindicat de Llogaters al frente, ha conseguido renegociar las rentas. Lo mismo ocurre en otras ciudades, como Manresa. O en Madrid, donde a los vecinos de dos bloques del barrio de Vallecas y del vecino municipio de Rivas-Vaciamadrid, propiedad de la socimi Vivenio, se les reclaman subidas del 30%. Otro fondo, Lazora, ha aumentado el precio un 68% a 37 familias de San Sebastián de los Reyes al finalizar la protección pública. La consecuencia es que los desahucios por impago de la renta se han disparado: ya suponen seis de cada diez, mientras que descendieron los relacionados con las hipotecas. Los movimientos sociales los llaman "desahucios invisibles".

Todos ellos buscaron refugio en este mercado que ahora sangra. Al calor de la mejora económica, quienes no podían comprar casa comenzaron a alquilar. Algunos por necesidad; otros por convicción. El caso es que los españoles arriendan más que nunca: la tasa es del 22%. Y además se coloca todo en cuestión de horas o días. Las viviendas por debajo de los 1.000 euros tienen un exceso de demanda y se contratan en menos de 15 días, según la consultora Forcadell. Y eso que los precios no han dejado de crecer desde 2014 hasta hoy: en el segundo trimestre del año el alza anual ha sido del 15,6%, según Idealista.

Unos meses antes empezaban a gestarse las circunstancias que han propiciado el recalentamiento de los precios. En junio de 2013 el Gobierno del PP reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos (que hoy quiere volver a reformar el Ejecutivo de Pedro Sánchez). La duración de los contratos pasó de cinco a tres años y las subidas de las rentas se desvincularon del

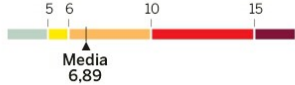
IPC. Era el caldo de cultivo "para desproteger al inquilino y subir de forma abusiva los precios", según Jaime Palomera, portavoz del Sindicato de Inquilinos y experto en vivienda. Además, se dieron más facilidades para finalizar los contratos y echar o desahuciar a los inquilinos —si no pagan un mes son demandados y tienen 10 días para hacer el pago en el juzgado—. "Se genera el incentivo perverso para finalizar contratos y hacer otros nuevos subiendo precios", opina Palomera. Los inquilinos se resignan, hasta el punto de que "hay gente que apoya los cuadros en el suelo y no los cuelga porque sabe que estará poco tiempo en el piso", añade.

Antes, en 2012, el Gobierno modificó el régimen fiscal de las socimis para que no pagasen impuesto de sociedades. Desde entonces estas empresas no han parado de comprar inmuebles para su alquiler. El aterrizaje de fondos inversores es general en Europa, si bien España parece ser el más atractivo para sus negocios. "Esto no sucede por arte de magia. El Gobierno del PP hizo todo lo posible por adaptar el alquiler a las necesidades de los mercados financieros", apunta Palomera.

La falta de un parque de vivienda social estable para las rentas más necesitadas ha sido otra de las ineficiencias. Algunas Administraciones públicas han vendido su stock de casas a fondos buitres. A eso hay que añadir que en España el grueso de los pisos con protección construidos se ha vendido a particulares. "Se ha repartido un derecho constitucional. Si desde 1980 no se hubieran dado todas las viviendas protegidas hoy habría entre dos y 2,2 millones de casas", dice José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. La triste realidad es que la vivienda social apenas representa el 2,5% del parque total. "Se ha per-

PRECIO MEDIO EN LAS CAPITALES ESPAÑOLAS Y VARIACIÓN EN CINCO AÑOS

Precio por metro cuadrado en junio de 2018, en euros



En negrita, municipios con más de 250.000 habitantes (padrón de 2017)

BAJARON DE PRECIO		
	Euros/m ² (junio 2018)	Variación 2013-2018, en %
León	5,38	-0,1
Ávila	4,90	-1,7
Tarragona	6,54	-1,7
Pamplona	7,38	-1,9
Guadalajara	5,72	-2,7
Palencia	5,44	-2,7
Lugo	4,42	-2,8
Cáceres	4,77	-3,4
Burgos	6,07	-3,5
Ciudad Real	4,93	-5,3
Toledo	5,65	-5,8
Huelva	5,27	-6,0
Zamora	4,81	-6,4
Jaén	5,14	-7,3
Teruel	4,47	-7,3*
Vitoria	7,29	-7,7
Soria	5,03	-10,4*
Huesca	4,80	-18,8*
Cádiz	6,62	-20,5

* Variación 2015-2018

AUMENTARON DE PRECIO

	Euros/m ² (junio 2018)	Variación 2013-2018, en %
Palma	10,67	51,1
Barcelona	15,98	47,5
Valencia	8,31	38,5
Madrid	14,37	37,9
Málaga	8,46	29,3
Las Palmas	8,69	27,3
Alicante	6,70	21,8
A Coruña	7,15	17,9
Santa Cruz de Tenerife	6,92	16,7
Granada	6,92	14,3
San Sebastián	12,42	13,7
Salamanca	7,57	13,6
Murcia	5,91	13,4
Sevilla	8,59	13,4
Santander	7,82	11,9
Zaragoza	7,65	11,3
Castellón	5,35	10,9
Almería	5,98	9,5
Girona	7,95	8,8
Ourense	4,87	7,9
Bilbao	11,29	7,8
Valladolid	6,45	7,6
Lleida	5,94	6,5
Córdoba	6,89	6,3
Cuenca	5,72	6,3
Oviedo	6,80	4,3
Albacete	5,55	1,9
Pontevedra	5,38	1,4
Logroño	5,57	1,0
Badajoz	5,23	0,9
Segovia	6,57	0,2

NACHO CATALÁN / EL PAÍS

PRIMER PLANO

Viene de la página 3

dido la oportunidad de la crisis para que la Administración comprara a los bancos pisos a mansalva y baratos", expone.

Culparse se hace también al auge de los pisos turísticos, que sustituyen la oferta de alquiler residencial y disparan los precios generando procesos de gentrificación. Aunque hay posturas enfrentadas. Recientemente la CNMC descartaba en un informe que el mercado vacacional influya en el alza de los alquileres y animaba a eliminar las restricciones que aplican algunos Ayuntamientos, como el de Madrid, Barcelona, Sevilla, Palma o Valencia, que están aprobando medidas para legislar esta actividad. La defensa ha sido duramente criticada por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que ha tildado de mentiroso el informe del organismo. También descarta la culpa Gonzalo Bernardos, analista y profesor de Economía de la Universidad de Barcelona. "No son el principal culpable de la subida del precio de alquiler en Barcelona. Si así fuera, solo subirían en Ciutat Vella, l'Eixample y Gràcia y lo ha hecho en todos los distritos de la ciudad. Además, desde la llegada de Ada Colau a la alcaldía, el número de dichas viviendas ha disminuido en 2.000 y, en cambio, el precio ha aumentado un 33,3%".

Como abejas a la miel

Como abejas a un panal de rica miel. Así han acudido particulares y fondos a este mercado, atraídos por las golosas rentabilidades que ofrece y que no da ninguna otra inversión. Según el Banco de España, el rendimiento medio de comprar un piso y ponerlo en alquiler se situó en el segundo trimestre en el 10,4%. Si se tiene en cuenta solo el arrendamiento del piso, la cifra es el 4,1%. Supera con creces otras inversiones conservadoras, como la renta fija o los depósitos bancarios, por los bajos tipos de interés.

Hay quien reparte las culpas también entre los agentes inmobiliarios, "a los que interesa terminar contratos para hacer nuevos y cobrar los honorarios", opina Jaime Palomera, que critica que cobren hasta un 10% de la anualidad del alquiler al inquilino.

A pesar de los precios desbocados, la baja inflación y la congelación de los salarios, son muchos los expertos que niegan la existencia de una burbuja, en fondo y forma. Primero porque recalcan que el alquiler no es un activo y, por tanto, no se puede especular con él. Y segundo porque "la vivienda de alquiler en España no está cara", sentencia Bernardos. "En 2017, después de tener en cuenta la inflación, está un 30,3% más barata que en 2007. El problema no es su precio, sino los bajos salarios". El catedrático García Montalvo también considera que los precios no están subiendo a tasas tan exageradas. "Las estadísticas de los portales de Internet no son fiables, pues se basan en el alquiler solicitado por el dueño y no el



Cartel de "se alquila" en un edificio de la calle Príncipe de Vergara de Madrid. VÍCTOR SAINZ

CAE LA DEMANDA

Tirar el dinero

¿Tienen techo los precios de los alquileres? Los expertos coinciden en que su límite son los salarios. Cuando el propietario no encuentre inquilino, bajarán las rentas. De hecho, ciertos mercados como el de Barcelona están dando muestras de agotamiento este año. Muchos ciudadanos se preguntan ya qué sentido tiene alquilar un piso cuando el pago de una hipoteca es más bajo. Si se dispone de ahorro previo, sale a cuenta comprar frente a los más de mil euros que puede costar alquilar, una hipoteca media supone una mensualidad de 449 euros. No es de extrañar que haya resucitado la creencia de que arrendar es tirar el dinero y que la demanda haya caído un 36% en un año, según Fotocasa.

pagado. Esto genera multitud de sesgos". Con los datos correspondientes a las fianzas depositadas en el Incasol (Instituto Catalán del Suelo), en Barcelona los precios (descontada la inflación) todavía son inferiores a 2008, asegura.

El jefe de estudios de Idealista, Fernando Encinar, tampoco cree que el sector viva un momento de especulación. "No hay nadie en el mercado con capacidad de acaparar suficiente producto como para influir en él". Se refiere a que los grandes fondos, socimis y sociedades de alquiler apenas suponen un 3% del total del parque, mientras que más del 90% está en manos de particulares que tienen una o algunas viviendas. Y lo resume: "es una cuestión de oferta y demanda". "A pesar de que Madrid es la tercera ciudad con más casas en oferta de la UE y Barcelona la sexta, no es suficiente", insiste Encinar. Además, dice, si explotase una burbuja "no habría más damnificados que los propietarios, no impactaría en las economías familiares ni metería al país en ninguna recesión". Le contradice Palomera, convencido de que

se está estrangulando la economía productiva. "La población ya destina una parte desproporcionada de ingresos a pagar el alquiler y eso implica que dejan de gastar en otras actividades, como vacaciones, cine o comer fuera. En casos más graves, se reducen los gastos destinados al consumo de alimentos o se deja de comer tres veces al día", sentencia.

Medidas de freno

Dada la alarma social creada, el Ministerio de Fomento ha diseñado un plan de choque para pinchar la burbuja. Quiere fomentar la puesta en el mercado de 20.000 viviendas de alquiler a precios limitados. Además, ampliará la duración de los contratos de tres a cinco años, limitará las fianzas y estimulará con incentivos fiscales la oferta y la moderación de las rentas. Su objetivo es reorientar y dar un giro social a la política de vivienda. Aunque bien recibido, son muchos los expertos que dudan de la eficacia del plan, sobre todo de esas 20.000 casas, porque "los procesos regulatorios para construir son cada vez más complejos y largos; mucho nos tememos que llegarán al mercado cuando ya no exista el problema", indica Encinar. En cambio, aplauden la implantación de incentivos fiscales a los propietarios para aflorar más viviendas vacías y paliar el alza de precios.

El profesor Bernardos tiene su propia batería de medidas. Propone, por un lado, alargar a 10 años el periodo mínimo de los contratos y eximir de tributar por las rentas y el pago del IBI a los caseros que arrienden durante al menos dos décadas. Y, por otro, facilitar la compra de un piso para una parte de las familias que ahora viven de alquiler.

Coinciden los expertos en que las políticas coercitivas que reclaman Podemos y la PAH no funcionan. "Un precio impuesto y no recomendado nos devolvería a la economía sumergida", dice Beatriz Toribio, directora de estudios de Fotocasa. "De nada sirve aumentar el IBI a las casas vacías, como propone Madrid. Los propietarios no van a cambiar de opinión porque tengan que pagar 100 o 200 euros más al año", apunta Encinar. Además, las medidas para limitar los precios en otras capitales europeas, como París o Berlín, han sido ineficaces, ya que han eliminado oferta y han generado un mercado negro.

Y mientras se debate cuál es la mejor manera de contener los precios, los inquilinos se hacen cada día la misma pregunta: ¿hasta cuándo seguirán subiendo los alquileres? El alza ya no es tan intensa como en 2017 y se están dejando atrás las subidas de dos dígitos en los principales mercados. "Cataluña creció un 16% y ahora un 4% y Baleares aumentó un 10% y ahora un 3%", dice Toribio. Bernardos calcula que subirá al menos hasta 2020 en España. "El gran trasvase de inquilinos a propietarios —un millón de familias— puede hacer que baje después, porque la banca irá dando de nuevo hipotecas al 100%".

La situación está estrangulando la economía productiva, denuncia Palomera

La rentabilidad media por comprar un piso para su arrendamiento es del 10,4%

Los expertos creen que limitar los precios, hicieron París o Berlín, es una medida ineficaz