



## ESPAÑA TRAS UNA DÉCADA DE CRISIS 2

POR RODRIGO TERRASA

**VIVIENDA.** Diez años después, los españoles han dejado de hipotecarse y han aprendido a alquilar, aunque dedican casi la mitad del sueldo a pagar la vivienda en pleno 'boom' de los pisos turísticos. ¿Estamos ante una nueva burbuja?

# Se alquila burbuja: cómo vivir en España tras el 'crack' inmobiliario

En el año 2011, cuando España estaba metida hasta el cuello en la *Champions League* de las crisis económicas, el historietista catalán Aleix Saló lanzó un cortometraje que se convirtió en viral cuando las cosas no eran virales, sólo triunfaban. El video en cuestión, ideado para promocionar un cómic llamado *Espaniàstán*, resumía en menos de siete minutos cómo «España se había ido a la mierda». Literal.

En sus primeros 48 horas en YouTube el corto sumó casi 400.000 visitas. Un año después, más de cinco millones. Hablaba de la ley del suelo de Aznar, del *spanish dream*, el urbanismo desbocado, la reforma laboral y de aquellos jóvenes que dejaron los estudios para forrarse en la construcción. Hablaba de la moda de estrenar adosado, de la sonrisa kamikaze de ZP, y la fama de *El Pocero*, de los créditos a porrillo, las hipotecas a 40 años vista y *ibooooom!*... de la explosión de la burbuja. «Sin darnos cuenta habíamos llegado a ese futuro al que habíamos estado robando el dinero y descubrimos de pronto que éramos pobres y, lo que es peor, que nunca habíamos dejado de serlo. Y que quizás esto ya no era España, sino Espaniàstán».

¿Qué queda de *Espaniàstán* siete años después de *Espaniàstán*? ¿Qué queda de la crisis inmobiliaria una década después? «Al menos ha desaparecido la locura colectiva», celebra Saló. «El debate entonces estaba obsesivamente centrado en gente hipotecada que corría el peligro de ser desahuciada, aunque la realidad era más diversa. Hoy la actualidad sí refleja esa variedad. Seguramente el problema no se ha solucionado, sino que ha mutado a una diversidad de problemáticas. Hoy tienes un vecino que ha alquilado en Airbnb y no te deja descansar por el ruido, tienes el problema de la despoblación, la subida del alquiler, los jóvenes que simplemente no consiguen que el banco les dé una hipoteca...».

Si el tebeo tuviera una secuela, sus viñetas dirían que, tras el derumbe de Lehman Brothers, el Gobierno puso todo su empeño en sostener el sector financiero y, de forma colateral, el inmobiliario. Que se crearon los *socimis* y se destruyeron los empleos. Que las distintas administraciones públicas vendieron buena parte del parque



Un cartel contra la especulación en el Raval de Barcelona. ANTONIO MORENO

# 26,5%

Uno de cada cuatro jóvenes de 16 a 29 años tiene una vivienda en propiedad, según los datos de la última Encuesta de Condiciones de Vida del INE. Hace 10 años, los jóvenes propietarios eran más de la mitad: el 54,9%. Desde que comenzó la crisis, la posesión de vivienda ha caído para este grupo 28 puntos porcentuales. Aunque los jóvenes son los que más lo han notado, el resto también ha visto reducidas sus opciones de comprar. Sólo los mayores de 65 años poseen hoy viviendas en proporción similar a la de los jubilados del inicio de la crisis: el 89,2% tiene casa propia. En el caso de los habitantes de entre 30 y 44 años, la tasa de propiedad ha caído 10 puntos desde el inicio de la crisis. Y menos lo han sufrido aquellos que tienen hoy entre 45 y 64 años, de los que el 80,5% tienen vivienda en propiedad mientras que en 2008 eran el 83,4%. Alcanzar el pleno dominio es más complicado aún para los ciudadanos de nacionalidad extranjera, sin incluir a los europeos: tan sólo el 16% tiene hogar propio, mientras que hace 10

### JÓVENES PROPIETARIOS DE VIVIENDA

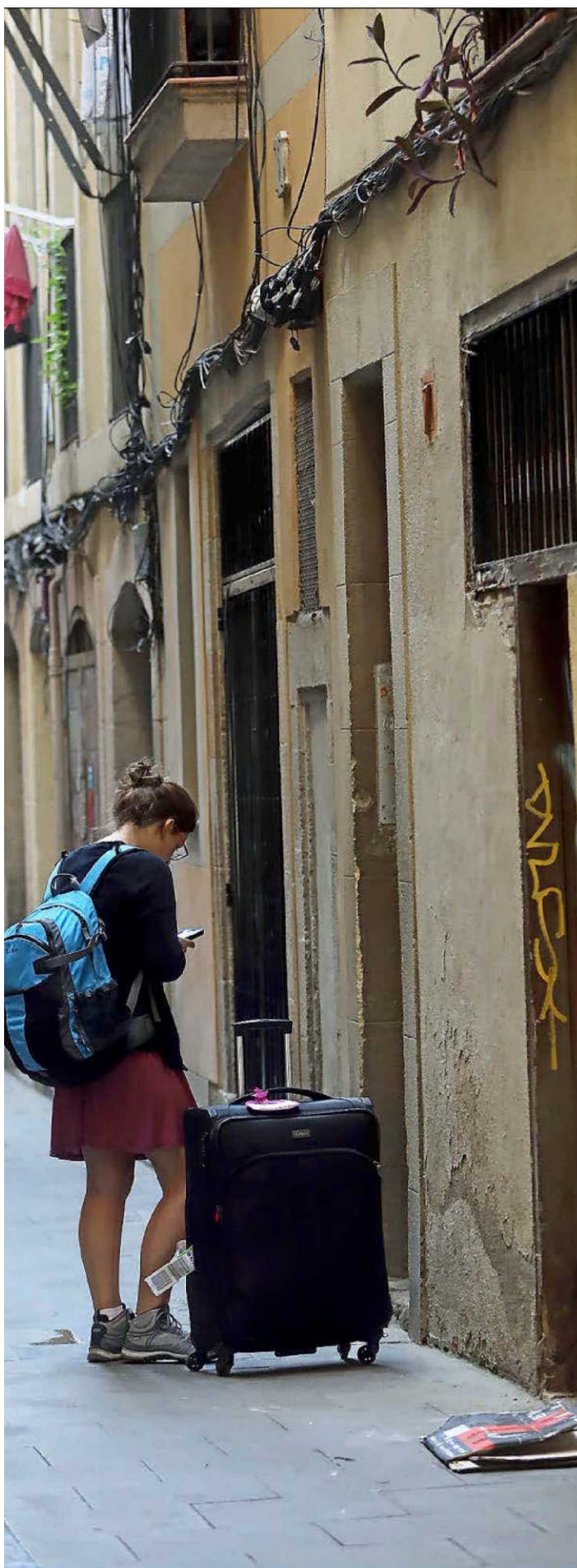
años el 30% los extranjeros poseía una vivienda en propiedad. Para los habitantes con nacionalidad española la tasa ronda el 80% y no ha variado sustancialmente en los últimos diez años. Por tipo de hogar, el alquiler encuentra su mayor proporción entre aquellos que se componen de un adulto con uno o más niños dependientes. El 21,5% de las personas en esta situación viven de alquiler. En Europa, los españoles están entre los que con más frecuencia poseen casa propia. De media, el 69% de los europeos tiene su hogar en propiedad, mientras que en España, y pese a la bajada que ha supuesto la crisis, ascendía en 2016 al 77,1%. La mayor subida ha sido para los polacos: en 2008, el 66% era propietario de una vivienda, y en 2016 lo era el 83,4%. El país con menor número de viviendas en propiedad es Alemania, donde poco más de la mitad de la población escoge la opción de comprar. Por debajo de la media europea se sitúan también Austria, Dinamarca, Reino Unido, Francia, Suecia y Holanda. / MARTA LEY

de vivienda pública a *fondos buitres*. Que en 2013 el Gobierno reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos (que hoy quiere volver a reformar el Gobierno de Pedro Sánchez) y que quedó seriamente debilitada la postura de los inquilinos. Que los vecinos no tenían más información que la de los portales inmobiliarios. Que hoy, los españoles, agotados de oír que lo mejor era comprar vivienda, alquilan más que nunca y que España es el país de la OCDE en el que el inquilino dedica un mayor porcentaje de sus ingresos al pago de su casa. También que los desahucios por impagos del alquiler ya supone seis de cada 10. «Desahucios invisibles», los llaman. Quizás, diría ese cómic que la burbuja inmobiliaria es ahora una burbuja de alquiler. O quizás no.

José García Montalvo es catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. «El sector no se parece a la locura de 2008, pero es cierto que hay similitudes», alerta. «El tamaño del sector ha cambiado totalmente. La producción representa el 9 o 10% de lo que era hace 10 años. Las transacciones son la mitad, los créditos hipotecarios han caído y la media de los precios está un 20% por debajo de los que había entonces. Pero también es verdad que algunos de los tics que vimos en su momento vuelven a aparecer. Hay alguna entidad que ya dice que da el 100% del precio de tasación. ¡Lo dice! Entonces se daba pero no se decía. Ahora hasta presumen de ello. Y se vuelve a hablar de lo bien que van los precios de la vivienda. Se está generando otra vez ese sentimiento social: 'fíjate lo rico que soy y lo que vale ahora mi casa'».

El año pasado se realizaron en España 464.242 transacciones de vivienda, un 14,6% más que en el ejercicio anterior, la mayor subida del indicador desde 2008. Y el precio medio del alquiler subió un 8,9%, el incremento más acusado desde 2006. Las cifras, sin embargo, aún admiten poca comparación con las de hace una década. «La gente exagera cuando habla de una nueva burbuja», asegura el profesor de Economía Gonzalo Bernardos. «En 2007 se dieron cerca de 1.280.000 hipotecas. En 2017, 310.000. El año pasado el 41% de las compras se efectuó en efectivo, sin endeudamiento. Nada que ver con lo que pasaba 10 años antes.





Ahora ni hay burbuja ni se la espera, pero no me pidas que me juegue un euro a que no vuelve a pasar lo mismo porque no me juego ni un céntimo».

«¿No hemos aprendido nada los ciudadanos de lo que ocurrió hace una década?»

«Nada. La actuación de la población va siempre en contra de cualquier principio inversor.

### MEDIO SUELDO EN LA CASA

Hoy, una cuenta de Twitter parodia a uno de los principales portales de vivienda de este país. Se llama *elzalista* y recoge los anuncios (reales) más indignantes del mercado en internet. La economía que entiende la gente. «Disfruta de estos 18 metros cuadrados tan bien aprovechados por sólo 570 euros al mes. Ideal para minimalistas». Algo así dice el último anuncio. Según un estudio realizado por los portales Infojobs y Fotocasa, a finales del año 2017 los españoles destinaban un 33,5% de su salario mensual al arrendamiento de su vivienda. El porcentaje llega al 50,5% en Cataluña y al 44% en Madrid. Para el 94,2% de los barceloneses, la ciudad, gobernada desde 2015 por la antigua

### CAZA AL PISO TURÍSTICO

Una joven, en la entrada de una vivienda para turistas en el Barrio del Raval de Barcelona. El Ayuntamiento ha cerrado más de 2.300 ilegales en dos años. ANTONIO MORENO

portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), Ada Colau, tiene un grave problema de vivienda.

Irene Sabaté es antropóloga y portavoz del Sindicato de Inquilinos de Barcelona.

«Que los precios del alquiler suben por la escasez de la oferta es evidente. Lo que nosotros denunciamos es que esa escasez es artificial, está construida. Hay mucha vivienda vacía y hay interés en que sea así para que se puedan inflar los precios. Se está preparando el camino para que vuelva a cundir ese discurso tan hegemónico de que es mejor comprar que alquilar. Y todo en un gran contexto de opacidad y falta de transparencia. No sabemos cuánto aumentan realmente los alquileres o qué volumen suponen los pisos vacíos porque no hay más datos que los de los portales inmobiliarios que son, evidentemente, parte interesada».

A Gonzalo Bernardos el mensaje de las asociaciones de inquilinos le suena, sin embargo, a «conspiraciones judeomasónicas». «Ya no estamos en los años 90. Ciudades como Madrid o Barcelona son ciudades mundiales a las que llegan personas de cualquier sitio con un alto poder adquisitivo. Lo que no puede pretender la gente es que le regalen una renta baja para que pueda seguir viviendo en el centro de la ciudad porque es allí donde nació, porque eso no es posible ni

en Barcelona ni en Madrid pero tampoco en Londres, París o Berlín. El mundo ha cambiado y tenemos que aceptarlo».

Para José García Montalvo la gran diferencia con respecto a 2008 es que entonces los precios subían en todas partes a la vez, que «el crédito hipotecario lo barría todo» y que daba igual si querías un piso en Ávila o en la Gran Vía de Madrid. «Hoy hay grandes polos donde los precios crecen muy rápido, pero en muchos sitios de España los precios siguen cayendo», asegura.

«Afecta el boom de los pisos turísticos, otro de los fenómenos de los últimos tiempos, a los precios del alquiler en esos grandes polos? «La teoría dice que debería, pero la realidad es que cuando coges los datos no encuentras ninguna relación», subraya Montalvo. «En Carabanchel no hay pisos turísticos y sigue subiendo el precio del alquiler. Hay un pequeño impacto seguro, pero no es el principal», comparte Bernardos.

En Valencia, sin llegar a los límites de Madrid, Barcelona o Palma, se ofertan unas 20.000 plazas en apartamentos turísticos (los hoteles suman 16.200). Los vecinos contrarios a la «turistificación» de la ciudad se asociaron en Entre Barris: «No vamos a aceptar que nuestras ciudades sean parques temáticos para turistas mientras los ciudadanos se van a la periferia», dice Rosa Oltra, portavoz del colectivo. Su aviso alerta de un conflicto social que muchos expertos advierten para los próximos años.

Raquel Rodríguez Alonso, por ejemplo. Ella es arquitecta y experta en urbanismo, autora junto a Mario Espinoza del ensayo *De la especulación al derecho a la vivienda*. «Sólo si somos capaces de transformar el legado de la burbuja inmobiliaria, podremos mirar al presente más allá de nuestro pasado, un pasado que, por desgracia, tiende a repetirse», escriben.

La mayor parte de los economistas vaticinan que el precio de la vivienda aún aumentará este año un 11% y las ventas crecerán un 23%. En las grandes ciudades los precios tocarán techo en 2019, aunque se espera un nuevo repunte a partir de 2020 en destinos como Madrid, Barcelona o Palma.

Según Rodríguez Alonso, lo que viene a corto plazo es una bronca con la sociedad en un rincón del *ring* y la Administración y el sector inmobiliario en el otro. «Ya veremos quién gana la lucha porque, lamentablemente, el problema de la vivienda no moviliza como otros problemas. La novedad 10 años después de la crisis es que ahora sí existe una conciencia social que la PAH puso encima de la mesa. Ahora hay una sensibilidad que antes no existía, gracias a las desgracias de muchas familias».

«Es suficiente como para no volver a Españistán?»

«Bueno -avisa Aleix Saló-, conseguir un techo nunca fue fácil. Realmente, sobrevivir nunca lo fue».