



JOSÉ GARCÍA MONTALVO

PROFESOR DE ECONOMÍA DE LA POMPEU FABRA EXPERTO EN VIVIENDA

# «El parque de vivienda social no debería saltar al mercado libre nunca»

Más allá de culpar a las Socimis o al auge de los pisos para vacaciones, este economista que asesoró al Banco Mundial achaca el alza del precio de los alquileres a la escasez de oferta para asumir una brutal demanda provocada por la contención del crédito

● María Cedrón

La escalada del precio de los alquileres corre cada vez más deprisa de lo que lo hace el incremento de renta de las familias. El problema es que el porcentaje del salario que se está llevando el pago de la renta supera ese 25 o 30 % que, como apunta el profesor de Economía y de ICREA-Academia de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, «aún estaría dentro de una proporción sana para estar ya en algunos casos en un 40 o 45 %». Más allá de culpar a la regulación de los pisos vacacionales, a las Socimis o a los fondos de inversión como pretenden algunos sindicatos de inquilinos, explica que la razón de ese incremento no es más que la existencia de una gran demanda que no logra cubrir la escasa oferta. Para corregir el desfase, más allá de políticas de intervención de precios, «porque el control de precios no controla los precios, los descontrola», apuesta por la promoción de un parque de viviendas públicas para alquiler que, en ningún caso, pueden dejar de estar bajo el paraguas del Estado.

**—Dice que dedicar entre un 25 y un 30 % de la renta al pago del alquiler estaría dentro de un límite sano, ¿nos lo estamos saltando?**

—La proporción de salario que la gente dedica a pagar el alquiler de-



Montalvo invita a incentivar al propietario para que ponga pisos en alquiler.

pende mucho de las ciudades o de las zonas, pero en muchos lugares está por encima del 35 %. Eso no es sano. El problema es que hay muchos jóvenes que quieren formar una familia y con un contrato temporal y un sueldo de 900 euros no les van a dar un crédito. La única opción que tienen es alquilar. Hay una demanda muy fuerte. En paralelo, hay gente a la que, por ejemplo, le vence un depósito por el que le van a dar una rentabilidad del 0,02 %, pues coge e invierte en vivienda para alquilar, que le va a dejar una rentabilidad de

un 5 o 6 %. Esto explica que hasta no hace mucho, las compras que no pedían financiación estaban entre un 70 y un 75 % del total. Lo que pasa es que, aunque es verdad que hay muchos ahorradores que han hecho eso, la demanda es mucho más fuerte que la oferta. De ahí la presión al alza de los alquileres.

**—¿La regulación y auge de la vivienda turística también influye?**

—La realidad es que no hay evidencia para afirmar que ese fenómeno tiene un impacto sobre el precio de los alquileres como dicen que exis-

te. Hay muchas casas que no estarían en la bolsa de alquiler normal, pero están en el de vivienda turística. Por ejemplo, alguien que se va a trabajar fuera un par de meses por trabajo y pone su casa en Airbnb para sacar un rendimiento durante ese período. Esa persona va a volver y precisa su vivienda a la vuelta. Luego la inseguridad jurídica que hay en torno al alquiler porque, por ejemplo, hay ayuntamientos que dicen que no hay potestad para echar al inquilino aunque no pague, no ayuda a arrendar. El dueño de esa vivienda prefiere tenerla parada o en la bolsa turística, pero no con un arrendamiento normal.

**—Los sindicatos de inquilinos culpan también a las Socimis de estas alzas. ¿Lo son o, al menos, tienen parte de culpa?**

—Eso es muy fácil de ver. Puedo decirle 'voy a alquilarle una vivienda en la calle Ría Alta de 80 metros cuadrados por 10.000 euros al mes' ¿Me lo va a pagar?

**—No.**

—No, ¿verdad? ¿Y me va a pagar 5.000? No. Tampoco. Entonces como soy un a Socimi voy a poner el precio que quiera y me lo van a pagar. No tiene sentido. Las Socimi tendrán que poner el precio que se pueda pagar porque en caso de que nadie pueda hacerlo está perdida. (...) En esas asociaciones de inquilinos

hay mucha gente que está influenciada por lo que sale a veces en los medios de modo exagerado o incluso hay alcaldes o alcaldesas dedicados a una labor de intoxicación que provoca que un inquilino normal ve que una casa cuesta 800 euros, pero dice es mucho dinero, me viene mal, pero tengo que cogerlo porque de lo contrario mañana va a subir más. Entonces es él quien hace subir el precio. Es una cuestión psicológica que ocurrió también durante la burbuja. Este piso es muy caro, pero lo tengo que comprar ya porque como no lo haga no lo voy a poder pagar. Pues no lo compres. Ese es el tema.

**—¿Cómo podemos hacer para equilibrar la balanza?**

—No hay parque de viviendas. Hay pisos vacíos, pero no donde la gente quiere vivir. Por eso resulta importante que el parque de inmueble social no se venda nunca, que no salga nunca al mercado libre, que lo que se hace con dinero público sea para alquilar. No puede ser como hasta ahora que se venden a un señor con una renta baja, pero luego puede llegar a tener una renta alta y, cuando pasa el período correspondiente, la comercializa en el mercado libre. Tiene que ser para alquiler social. De ese modo no habría el problema que hay ahora, porque el que no puede pagar 800 euros de alquiler podría ir al parque público.