

INPUT
LA OPINIÓN

Transversal
José García Montalvo

Catedrático de
Economía (UPF)

Sobre el alquiler en Barcelona



En los últimos tiempos, se habla cada vez con más frecuencia de una supuesta "burbuja del alquiler" en Barcelona. Ciertamente, los alquileres están subiendo rápidamente como consecuencia de una demanda de alquiler creciente y una oferta limitada. La demanda incluye los grupos tradicionales (estudiantes, investigadores, ejecutivos de multinacionales, inversores, etcétera) así como una proporción superior de locales que, o bien no pueden obtener una hipoteca para comprar o bien creen que es mejor no cargarse con esa losa dadas sus condiciones personales y la experiencia de muchos hipotecados durante la crisis. También hay gente que se fue a las afueras y quiere retornar a la ciudad. Asimismo, Barcelona se ha convertido en una ciudad "boutique" donde muchos extranjeros quieren tener una segunda residencia. En la oferta encontramos dos efectos contrarios. Los bajos tipos de interés de los activos alternativos han llevado a los inversores (muchos pequeños ahorradores locales) a comprar una vivienda para poner en alquiler. Por esta vía, la oferta de alquiler aumenta. Pero existen al menos tres efectos que limitan la oferta. En primer lugar, la subida del precio de la vivienda en Barcelona (en torno a un 15% desde 2013) ha llevado a muchos propietarios a volver a pensar en la opción de la venta frente al alquiler, una vez alcanzado el nivel de precios del que no estaban dispuestos bajar. Otro factor que también contrae la oferta, y puede incentivar a vender en lugar de alquilar, es la incertidumbre legal y la inseguridad jurídica. No está claro cuándo un pensionista que ha invertido sus ahorros en una vivienda para complementar su baja pensión con el alquiler, dados los nimios tipos de los depósitos, será considerado un "peligroso especulador"

se le impedirá solicitar el desalojo para un inquilino que no paga la renta. Tampoco se sabe si el ahora "inocente" índice de referencia de alquileres dejará de ser un mecanismo positivo que dar transparencia al mercado para convertirse en un mecanismo sancionador y limitativo para los alquileres. Por último, la oferta se ha podido ver limitada también por la transformación de alquileres convencionales en alquileres turísticos.

En este contexto de presión de la demanda e insuficiencia de la oferta, sería conveniente hacer varias consideraciones. Primero. Desde un punto de vista conceptual, es necesario recordar que las burbujas se forman sobre el precio de los activos, en este caso inmuebles, y no sobre su rentabilidad. Por tanto, estrictamente hablando el concepto de burbuja del alquiler no tiene sentido. De hecho, si los alquileres suben muy deprisa esto justificaría una subida muy rápida de los precios de la vivienda sin que se pudiera hablar de burbuja del precio pues la rentabilidad del alquiler lo justificaría.

Segundo. La dominancia de lo inmediato dificulta recordar el pasado. Ciertamente, los alquileres están subiendo deprisa. Pero haciendo un poco de historia podemos comprobar que entre 2008 y 2014 los alquileres cayeron un 19%. Con los datos disponibles sobre cierres de operaciones en el primer trimestre de 2017 se alcanzará el nivel del pico anterior a la crisis. Y esto mismo habrá sucedido previsiblemente con el PIB per cápita en abril. Es interesante señalar que, por el contrario, el precio del m² en Barcelona sigue más de un 25% por debajo del máximo alcanzado antes de la crisis.

Tercero. En los últimos meses, vemos noticias sobre subidas importantes en la renovación de alquileres pero nadie parece recordar que durante los años de la crisis, la situación fue la contraria: los

inquilinos renegociaban sus alquileres a la baja antes de acabar los contratos con la amenaza de ir a viviendas con alquileres más asequibles. Yo fui uno de los que renegoció a la baja. Por tanto, no me lo tienen que contar. Entonces, el inquilino tenía un gran poder para negociar el alquiler. Las tornas han cambiado y ahora es el propietario el que ha recuperado parte del poder en la negociación.

Cuarto. En una situación donde la gran mayoría de los arrendadores son particulares y pequeños inversores, se transmite la idea de que los edificios de la ciudad están siendo comprados por fondos de inversión internacionales. Por una parte no tiene sentido criticar a un comprador, tenga la forma jurídica que tenga, por poner en alquiler un edificio que estaba abandonado y necesitaba reformas. Esto supone un incremento de la oferta de vivienda en alquiler y, por tanto, va en la dirección adecuada. Obviamente, si el comprador de un edificio utiliza procedimientos ilegales para desalojar a los inquilinos en búsqueda de mayor rentabilidad debe ser denunciado y sancionado.

Quinto. Podemos ir buscando culpables a la situación de falta de vivienda en alquiler pero la realidad es muy sencilla. El mayor culpable ha sido un sector público que hizo dejación de sus obligaciones y se dedicó a vender viviendas públicas, en lugar de crear un parque de alquiler social, subvencionando con los ingresos impositivos y gastos fiscales la lotería de la protección oficial. Parece que, para limpiar esa mala conciencia, ahora se buscan recetas mágicas apresuradas basadas en experiencias de otras ciudades con problemáticas y puntos de partida muy diferentes y que no han tenido una evaluación rigurosa. Es más, algunas de las recetas son contrarias a los principios básicos de la economía y tienen efectos colaterales contrarios a los objetivos perseguidos. Mientras que en un parque de alquiler social el sector público puede fijar los alquileres al nivel que le parezca adecuado, la intervención directa sobre los precios en el mercado libre provoca unas distorsiones bien conocidas y que han fracasado allí donde se han aplicado. De hecho, la historia de la vivienda en alquiler en España es una clara muestra de cómo destruir un segmento fundamental del mercado inmobiliario a base del control de precios. Un error no puede resolverse a partir de otro error. El remedio puede acabar siendo peor que la enfermedad. |



Burbuja alquiler
La intervención directa sobre los precios en el mercado libre provoca unas distorsiones bien conocidas en la historia del alquiler español



OPINIÓN

Pere Brachfield
Una norma sin sanción es papel mojado
P. 08

Eugenia Navarro
De abogados y de firmas
P. 09

Carlos Cabrera
Recuperar la industria, última oportunidad
P. 13

Jesús Sánchez Quñones
No tan bien como aparenta
P. 19



Clase business
JL Martín