



EL ALQUILER COMO SOLUCIÓN

Luis Garicano

London School of Economics



José García Montalvo

Universitat Pompeu Fabra



El mercado inmobiliario español tiene al menos tres características inusuales. Primero, es un mercado de alquiler muy reducido: en torno al 13% de las viviendas principales. Esta tasa es especialmente baja si se compara con la de otros países europeos como Alemania o Francia (con tasas superiores al 40%) o el Reino Unido (en torno al 30%). Segundo, la tasa de viviendas vacías supera el 16%. Tercero, la accesibilidad de la vivienda se ha reducido notablemente en los últimos años y es la peor de nuestro entorno. En diciembre de 1997, el precio medio de la vivienda representaba 3,6 veces la renta disponible bruta media de los hogares, mientras que diez años después suponía 7,7 veces esa renta.

Estas peculiaridades suponen que muchas personas no encuentran un lugar adecuado para vivir. En especial, la población joven que intenta acceder a su primera vivienda ha soportado gran parte de la carga generada por los desequilibrios mencionados: más del 65% de los jóvenes españoles entre 25 y 29 años viven con sus padres, frente al 20%-22% en Francia, Holanda o el Reino Unido. Además, la debilidad del mercado de alquiler limita la movilidad de los trabajadores, que no pueden hallar de forma rápida alojamiento en otros municipios donde podrían encontrar empleo o mejores condiciones laborales.

Consideramos, por tanto, que es urgente adoptar medidas para movilizar el mercado de alquiler. Tales medidas podrían ayudar a salir de la crisis, al contribuir a eliminar el exceso de viviendas sin vender y a ajustar los precios con mayor rapidez, mejorarían drásticamente la accesibilidad de la vivienda, y permitirían aumentar los ingresos de los pequeños propietarios y reducir los efectos de la crisis sobre las economías familiares. Todo esto contribuiría a reducir el paro.

Para ello, junto con otros 17 economistas (ver www.crisis09.es para encontrar la lista complete), hemos propuesto una serie de medidas de reforma. Describimos a continuación las más importantes.

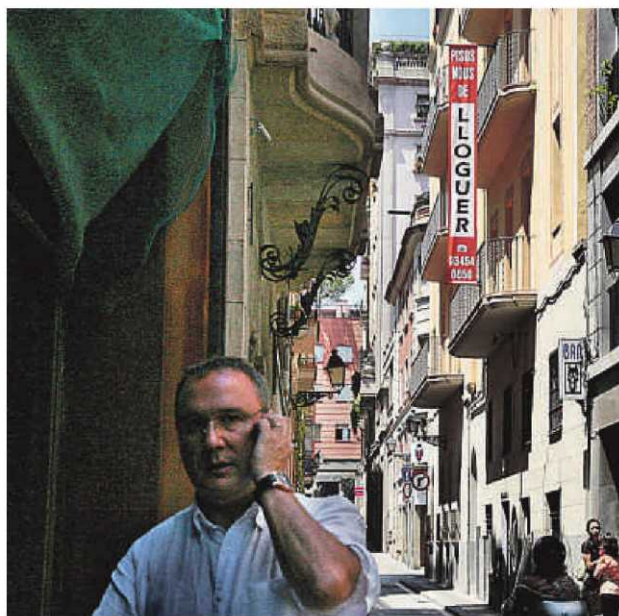
Medida 1: Potenciar el mercado de alquiler mediante la liberalización de los contratos, el aumento de la seguridad jurídica de los propietarios y la reducción de las trabas a los inquilinos

Para estimular el mercado de alquiler conviene reformar las limitaciones introducidas por la LAU, acercándolas a las vigentes en otros países europeos con mayores tasas de alquiler. Para ello, proponemos reducir la duración mínima obligatoria de los contratos de alquiler, que se encuentra entre las más altas de Europa, y fijarla en un año, para aproximarnos a la situación de otros países

propiedad" española ha sido alentada por una maraña de beneficios fiscales a la construcción y la compra de viviendas. Por el contrario, los incentivos fiscales al alquiler de vivienda son escasos. Proponemos que se supriman los subsidios a la compra de vivienda y que se dediquen los recursos así obtenidos a financiar temporalmente una desgravación para el alquiler de vivienda.

Medida 3: Suprimir la vivienda de protección oficial en propiedad y reorientar la protección social hacia el mercado de alquiler

La asignación de vivienda protegida en propiedad, en tanto que su volumen es muy limitado y la demanda muy alta, toma la forma de una lotería en que muy pocos beneficiados reciben una subvención muy elevada. Además, una vez obtenida la vivienda, los cambios de la renta del ho-



Pisos de alquiler en una calle de Barcelona

ROSER VILALLONGA

Europeos. Además proponemos también una reforma legal que permita a los notarios acreditar el incumplimiento en el pago del alquiler y declarar el desahucio del inmueble en el caso de que las partes lo hayan acordado así en el contrato de alquiler. El incremento de la seguridad jurídica evitaría que los propietarios adoptasen medidas de autoprotección como la exigencia de fianzas elevadas.

Medida 2: Suprimir con carácter inmediato todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda.

La mal llamada "cultura de la

gar no suponen la pérdida o la devolución de la subvención disfrutada. Este régimen es, asimismo, fuente de numerosos fraudes. Pensamos que, debido a los factores expuestos, se debería suprimir la creación de nueva vivienda protegida en propiedad, especialmente en un contexto de exceso de oferta como el actual, y dedicar los recursos disponibles a financiar ayudas al alquiler de vivienda libre para personas con bajos niveles de renta. Este subsidio no tendría porque trasladarse de manera significativa a los propietarios en la situación actual de aumento de la oferta y caída de las rentas del alquiler.