

EL BALCÓN

SE ALQUILA POR ELECCIONES

Gobierno y oposición han presentado sus planes para mejorar el mercado de la vivienda casi en la misma semana. Las medidas para impulsar el alquiler, dirigidas a jóvenes, han saltado al centro del debate político.

□ El voto de los jóvenes, según los analistas, jugó una baza decisiva para PSOE en las pasadas elecciones generales, cuando la retirada de tropas de Irak era uno de los temas más sonados en las discusiones de los dos principales partidos. En esta ocasión, la movilización de las nuevas generaciones también puede ser fundamental para que el próximo marzo el Congreso de los Diputados se decante por un color u otro. Pero, por el momento, la batalla por los votos tiene un decorado distinto al de hace cuatro años. La vivienda, la segunda preocupación de los es-

pañoles según el Centro de Investigaciones Sociológicas, ha saltado a la primera línea del debate político. Y las medidas para el fomento del alquiler, principalmente dirigidas a los jóvenes, ocupan la parte central de los planes que han hecho públicos tanto el Gobierno como el principal partido de la oposición en las dos últimas semanas.

El plan del Ministerio de Vivienda se basa en su totalidad en iniciativas para estimular el alquiler, mientras que el de Mariano Rajoy, aunque está más enfocado al acceso a viviendas en pro-

piedad, también toca ampliamente la promoción del alquiler. Eso sí, con ofertas muy generales.

Más allá de la batalla preelectoral y las promesas para captar adeptos, el sector ha recibido estos movimientos con los brazos abiertos. "Toda medida que incentive el alquiler será bienvenida en estos momentos", declara Javier Martínez, gerente de la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria. Pero el carácter de muchas de las propuestas ha propiciado respuestas más adversas. "El mercado del alquiler está enfermo y al Gobierno le ha fallado el

...



... diagnóstico. Hay que estimular la oferta y no la demanda, como han hecho con medidas como el *cheque-vivienda* de 210 euros al mes y las desgravaciones, que pueden terminar repercutiendo en un aumento de los precios", indica Gonzalo Bernardos, director del máster de Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona. David Vegara, secretario de Estado de Economía, se defendía esta semana precisamente de esa crítica: "Para evitar que esto se produzca, las ayudas no se han generalizado, sino que se han centrado en los grupos de ciudadanos que más lo necesitan".

Pero este argumento no convence a todos. Bernardos aboga por intervenir directamente en el mercado de la oferta: "Ésta es una reforma a medias. Si quieres equiparar el alquiler a la compra, tienes que eliminar los incentivos que tiene la compra, como las desgravaciones fiscales, pero eso te deja sin votantes", declara.

"EN LA SITUACIÓN ACTUAL EL MERCADO DEL ALQUILER SE EQUILIBRARÁ SOLO", DICE EL ECONOMISTA JOSÉ GARCÍA MONTALVO

Las medidas que incluye el plan de Carme Chacón, ministra de Vivienda, dirigidas a los arrendadores también se han tachado de insuficientes. "La creación de juzgados específicos para agilizar los desahucios puede ayudar, pero son pocos y sólo se centrarán en las grandes localidades. Además, reducir los plazos de estos procedimientos no es suficiente, ya se ha intentado muchas veces. Lo que tiene que cambiar son los procesos de desahucios en su conjunto, que al final dependen de cómo lo tramite el juez, para que el propietario tenga más seguridad y se anime a alquilar", señala Javier Íscar, secretario general de la Asociación Europea de Arbitraje, que promueve la mediación en los arrendamientos. Jo-

sé García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, destaca que "el 50% de exención fiscal de los ingresos anunciado por alquiler ya existía, y no es comparable con el 100% de exención que tienes si no lo declaras. Así no se incentiva realmente".

Oposición a la oposición

Si el plan que va a poner el marcha el Gobierno ha recibido críticas de todo tipo, el del Partido Popular tampoco se ha quedado atrás. "No es lógico promover la compra de viviendas en un país donde el alquiler sólo supone el 11% del parque inmobiliario, frente al 40% que representa en otros, o criticar medidas que luego tú propones muy parecidas", añade García Montalvo. Otras iniciativas como generalizar el alquiler con opción de compra se han visto con mejores ojos. "Es una solución para un mercado en el que a la gente no le gusta alquilar y, en estos momentos, ayudaría a las constructoras que tienen muchas viviendas en stock y así se asegurarían ingresos durante un tiempo", dice Bernardos.

En la lista de tareas pendientes de ambas propuestas, según los expertos consultados, quedan los créditos con bajos intereses para que los arrendadores puedan reformar sus pisos y alquilarlos, en vez de los 6.000 euros de subvención anunciados; el fomento del arbitraje entre las partes y que se dé a conocer en mayor medida el papel de intermediario de la Sociedad Pública de Alquiler.

García Montalvo se posiciona frente a estas peticiones: "En el punto en el que estamos, el mercado se va a reequilibrar solo. Aumentará la demanda porque los tipos de interés y el endurecimiento de los créditos hacen que sea mucho más difícil comprar un piso. Por el lado de la oferta, las perspectivas de que bajen los precios de venta hacen más atractivo alquilar. Cualquier intervención repercutiría negativamente en el precio. Esta reforma hubiera tenido sentido hace cuatro años, pero ahora ya no", dice. **MARÍA GARCÍA MAYO**

OPINIÓN

JULIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

ECONOMISTA Y GERENTE DE LA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ

Apoyo al alquiler

El conjunto de medidas de política de vivienda aprobado en Consejo de Ministros implica un refuerzo importante en las ayudas públicas, hasta ahora existentes para el acceso a la vivienda en alquiler, lo que puede contribuir a racionalizar la situación de este mercado. Con dichas medidas se apoya la demanda de vivienda en alquiler, reduciendo la discriminación fiscal hasta ahora existente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Desde hace bastantes años existe la ayuda fiscal al acceso en propiedad, que en el pasado fue bastante más trascendente que en 2007.

Otra vía de apoyo a la demanda de alquiler es la de la subvención directa al inquilino joven, figura que se ha empleado con frecuencia en Europa Occidental, especialmente en países en los que no ha existido nada equivalente a la vivienda protegida más tradicional en España. Thatcher mantuvo dicho tipo de ayuda en el Reino Unido a la vez que procedió a vender las viviendas municipales. Junto a las anteriores actuaciones, las medidas en cuestión incluyen actuaciones de apoyo a la oferta de alquiler. Entre estas últimas, las más relevantes son las relativas a la creación de juzgados especializados en materia de desahucio, la reducción del IVA a la construcción de viviendas protegidas de alquiler y la puesta de suelo estatal a disposición de las Administraciones.

