



El tema del mes

Regulación El alquiler en las ciudades ha vuelto a los precios de la burbuja, pero el inquilino les hace frente con el salario devaluado. Urgen controles, ideas y dinero para blindar el acceso a la vivienda

SE BUSCA ALQUILER ASEQUIBLE

Ariadna Trillas

Construir "un país de propietarios, y no de proletarios", fue, en palabras de un ex ministro de Vivienda de la dictadura, una anestesia efectiva para eventuales revueltas sociales durante el franquismo. Clase media, cada uno con su pisito. La culminación máxima de este propósito pareció llegar en 2007, con el momento álgido de la burbuja inmobiliaria, cuando de todo el parque de viviendas, los dueños (o aspirantes a dueños, endeudados hasta las cejas) rozaron el 87% del total, pues medio siglo antes el mercado se dividía a partes iguales entre arrendadores (propietarios) y arrendatarios (inquilinos). El alquiler ha sido con frecuencia el hermano pobre de la escasa política practicada desde los poderes públicos para garantizar que los ciudadanos tuvieran un lugar donde vivir. Tal vez porque esa misma política ha tenido siempre un ojo puesto en la construcción como una herramienta de crecimiento económico.

Al menos es en esta mezcla de objetivos donde la investigadora de políticas públicas de vivienda y profesora de la Politécnica de Madrid Raquel Rodríguez observa que los esfuerzos de "los escasos y malos inventos legislativos" de los sucesivos gobiernos se hayan enfocado, en su opinión, hacia la clase media, y mucho menos hacia las capas más vulnera-

bles. "Convertimos a cada propietario en un pequeño especulador", resume.

La participación del ciudadano como último eslabón de un carrusel de crédito barato y aliento fiscal es la cara que menos nos gusta de la *financiarización* de la economía producida en las últimas décadas, y que impulsó los precios de la vivienda un 173,2% entre los años 1998 y 2006.

¿Qué ocurrió mientras con los alquileres? En el mismo periodo, la subida de precios fue brutal, pero palidecía ante la escalada de la compra: un 42,2% acumulado, según el informe *Situación y perspectivas futuras en el sector inmobiliario en España (2006)*, de Julio Rodríguez, vocal del Consejo Superior Estadístico y ex presidente del Banco Hipotecario. Después llegaron las vacas flacas, también para el alquiler, con caídas de precios que tocaron fondo en 2013 o 2014, según los casos.

Y de pronto, el año pasado arranca un remonte de cohete.

El metro cuadrado se dispara

En poco más de un año, los precios en las principales urbes y sus áreas metropolitanas se han comido las bajadas de siete años de retroceso. En algunas ciudades, el precio del metro cuadrado del alquiler supera incluso los alcanzados durante el boom: Barcelona (17,4 euros en el tercer trimestre de 2016 cuando en 2007 se situaba en 14,5, según el portal Idealista); Madrid (12,7 en 2007 y ahora, 13,8); o Palma (11 euros, cuando sus máximos habían sido de 10,3).

La subida media en España ha sido del 10,7% en un año, según Idealista

La escalada de precios lleva a Barcelona a pedir la regulación de precios y condiciones

La mayoría de expertos prefieren más pisos sociales y dudan de los efectos de precios-tope

Vuelve la burbuja. En este caso, la del alquiler. Porque de la crisis estamos saliendo con una franja de la sociedad que ya se puede despedir de comprarse un piso. "Si ganas menos de 2.000 o 2.500 euros al mes, con el mercado laboral tal como está, estás fuera, no van a darte una hipoteca. Como efecto colateral de la crisis, al menos habrá una tasa más razonable de alquiler", señala el profesor de la Universitat Pompeu Fabra experto en vivienda José García Montalvo, para quien esa proporción razonable sería del 30%.

Aún estamos lejos de ella, pese a que el alquiler ha ido arañando décimas al alza. De acuerdo con la Encuesta Continua de Hogares del INE, en 2013 este régimen de tenencia era del 16,1% y, en 2015, había subido al 17,5% (estos datos no incluyen la cesión de pisos gratuita o a precio simbólico, por ejemplo a los hijos).

Jóvenes excluidos de la propiedad

Los jóvenes resultan ser los más perjudicados en el nuevo escenario. Según datos de la Sociedad de Tasación (ST), entre 2009 y 2016 el colectivo de personas de entre veinticinco y treinta y cinco años ha perdido 24 puntos porcentuales de cuota de mercado de acceso a la vivienda en propiedad, en favor de los que tienen entre treinta y seis y cuarenta y cinco años.

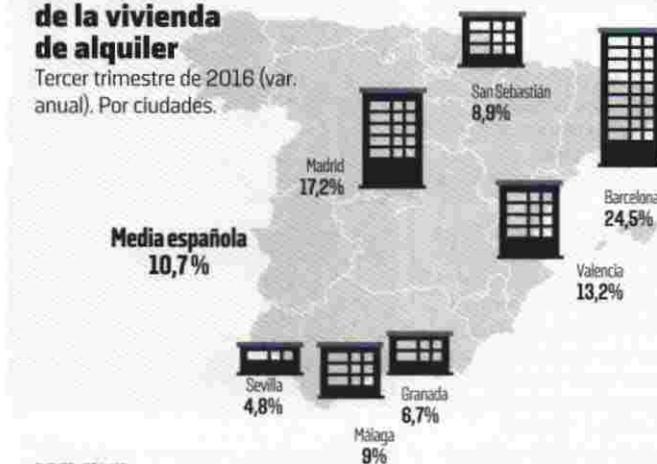
El 80% de los menores de treinta años no logran salir de casa de los padres, de acuerdo con el Observatorio de Emancipación. El presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), Ricardo Martí-Fluxá, admite que "la nueva generación *millennial* cuenta con menos ingresos" y reconoce también la influencia que tiene en una mayor demanda de alquiler "la flexibilización del mercado laboral" español. Pero los inmobiliarios



Cuánto ha subido el alquiler en grandes ciudades en sólo un año

Subida del m² de la vivienda de alquiler

Tercer trimestre de 2016 (var. anual). Por ciudades.



FUENTE: IDEALISTA

Precio medio

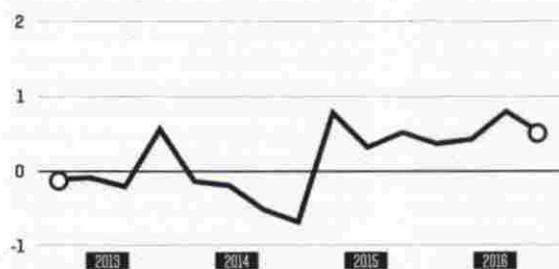
Por comunidades autónomas. En euros, precio m²



FUENTE: FOTOCASA

Los salarios en España durante la 'recuperación'

Evolución de la retribución media en %



FUENTE: BANCO DE ESPAÑA

Alquileres 'en negro'

Estimación, en millones de euros

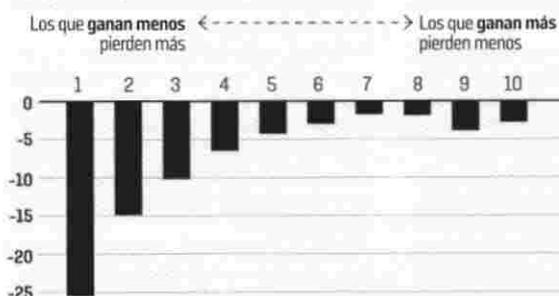
2.438.577



FUENTE: GESTHA

Pérdida de poder adquisitivo por deciles

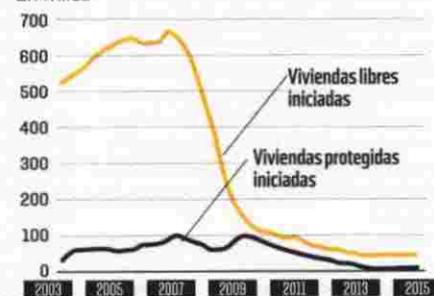
2009-2014, en %



FUENTE: FUNDACIÓN I. DE NAVO

Viviendas protegidas

En miles



FUENTE: BANCO DE ESPAÑA



El tema del mes

ALQUILERES ABUSIVOS

enfatan que los jóvenes, además, "tienen un compromiso menor para con la propiedad" y viven una fase de "mayor movilidad geográfica". La supresión de la desgravación fiscal generalizada a la compra de viviendas, que engordó aún más la primera burbuja, ha sido otro factor de peso en el cambio.

El casero es un fondo sin rostro

Sin embargo, el alquiler gana terreno en un contexto distinto: ya no son los particulares quienes gestionan el grueso del parque del alquiler, sino grandes inversores nacionales e internacionales. Martí-Fluxà lo llama "profesionalización del sector", y pone como ejemplo las nuevas sociedades SOCIMI, que se dedican en exclusiva a arrendar pisos. Desirée Fields, experta en vivienda de la Universidad de Sheffield, prefiere denominarlo "financiarización de las viviendas de alquiler y de los parques urbanos".

Fields participó junto a otros expertos internacionales y españoles en el seminario *Reitos para mejorar el acceso a una vivienda digna*, que a finales de octubre organizaron en Barcelona el Observatorio DESC, el Congreso d'Arquitectura 2016 y el Ayuntamiento a cuyo frente está Ada Colau. La capital catalana es la ciudad de España en la que más presión está sufriendo el *efecto subida*, en parte debido a los supuestos efectos de la proliferación de apartamentos turísticos, posiblemente junto con Palma de Mallorca.

El gobierno municipal de Barcelona lleva un tiempo estudiando qué han hecho en otras grandes ciudades europeas como París y Berlín para intentar pinchar una nueva burbuja que genera desahucios invisibles: los de los inquilinos que, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, se encuentran con un casero que condiciona su permanencia a que acepten subidas indigeribles. Por ley, desde 2013, en España existe libertad de precios, cuando una reforma legal dio más poder negociador a los propietarios en relación con los inquilinos.

"Los propietarios vivieron hasta los ochenta incluso en el desamparo, pero la situación se ha ido corrigiendo y hoy nos encontramos cerca del equilibrio", opinan los inmobiliarios de ACI. Además de los precios libres, el arrendador puede ahora recuperar el inmueble para destinarlo a vivienda permanente una vez transcurrido el primer año de contrato con un corto preaviso. Los contratos pasaron de cinco a tres años. Martí-Fluxà reclama "reglas de juego claras" ante los amagos de regulación.

En París, los nuevos contratos no pueden subir el precio un 10% por encima de un índice de referencia, mientras que en el caso de Berlín, el tope es del 20%. "Son medidas excepcionales, temporales, en ciudades de

París y Berlín tratan de combatir la burbuja con precios de referencia

En España, el 42% de los alquileres no se declaran, según Gestha

países donde la protección del inquilino es mayor que en España", señala Max Gigling, investigador en políticas de vivienda social, y que en Barcelona presentó una comparación del marco legal vigente en ambas ciudades. "Aunque no perfectos, son posibles referentes".

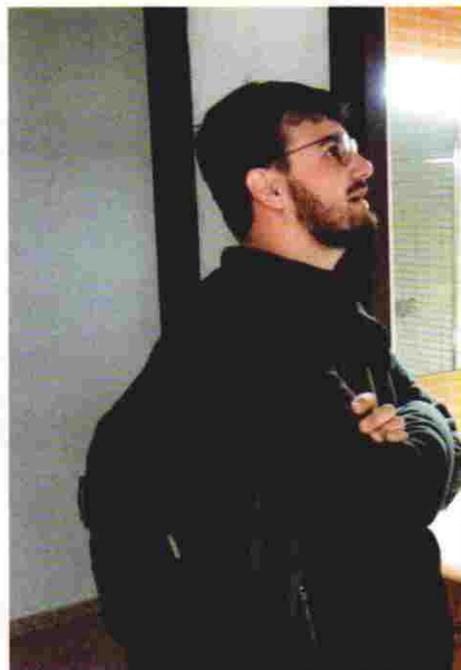
La regulación de precios no tiene buena prensa. Julio Rodríguez opina que "políticamente sería muy complicada por la experiencia del franquismo". Es mejor, insiste, actuar sobre la política de fomento de viviendas sociales de alquiler. En un mundo de escasez estadística notable, las estimaciones de pisos sociales arrendables oscila en España entre el 1% y el 2%.

El Ayuntamiento de Barcelona ha presentado un plan para construir 8.854 pisos, el 80% de los cuales en alquiler, en diez años, además de una batería de ayudas al alquiler. El equipo de Manuela Carmena, en Madrid, ha eliminado la venta en los programas municipales. La empresa pública EMVS potencia toda la vivienda social en alquiler, al contrario que el gobierno anterior del PP. Los convenios con la Sareb o *banco malo* también pueden ayudar: "Aunque no solucionan el problema de la falta de vivienda de alquiler social, ayudan a alojar a colectivos desfavorecidos y a regularizar algunas situaciones habitacionales", señala un portavoz de la EMVS, que no se pronuncia sobre posible regulación de precios.

2,2 millones de pisos sociales

Tampoco García-Moltalvo está a favor de la regulación de precios. "Tiene consecuencias inesperadas para quienes la proponen: en cuanto regulas, aparece más mercado negro". Para el profesor de la Pompeu Fabra, la clave es también la vivienda social de alquiler. "Estuve calculando que si toda la vivienda de protección oficial que se hizo desde los ochenta se hubiera destinado al alquiler, hoy tendríamos 2,2 millones de viviendas construidas con dinero público alquilerables, cuando este parque es miserable".

El secretario general de los técnicos de Hacienda (Gestha), José María Mollinedo, explica que, actualmente, el 42% de los alquileres no se declaran, lo que impide, entre



otras cosas, que los propietarios puedan acogerse a la reducción del 60% sobre las rentas declaradas. Según Gestha, el arrendamiento sumergido ha disminuido en 12,6 puntos porcentuales desde 2007. Desde 2010, es "relativamente fácil" el cruce de datos con el consumo eléctrico elevado de viviendas donde, en teoría, no vive nadie. Los técnicos de Hacienda tampoco son partidarios de regular precios. Dicen que eso perjudicaría a dos perfiles de caseros no financieros: las familias que compraron una casa durante el boom y que alquilan la antigua para pagar la nueva hipoteca y las personas mayores que alquilan la suya para completar la pensión.

"Es cierto que hay pequeños propietarios que alquilan, pero si sólo tenemos en la cabeza la imagen de la abuelita que complementa la pensión no avanzaremos en la actuación para garantizar el acceso a la vivienda, cuya función social debemos priorizar frente a su dimensión de inversión", remarca Irene Escorihuela, directora del Observatorio DESC, muy crítica con la ley de Arrendamientos Urbanos porque "es poco protectora para los inquilinos" y convencida de que deben buscarse "fórmulas para asegurar el alquiler asequible y estable". ACI asegura que los resultados de las medidas en Berlín son poco alentadores. Según Escorihuela, ello se debería a "la cantidad de excepciones que escapan a la regulación".

Los ayuntamientos carecen de competencias para regular esta materia, pero el de Barcelona caldea el ambiente. "Poco a poco se



Ramon tendrá que compartir piso si quiere vivir en la localidad de la que es concejal.

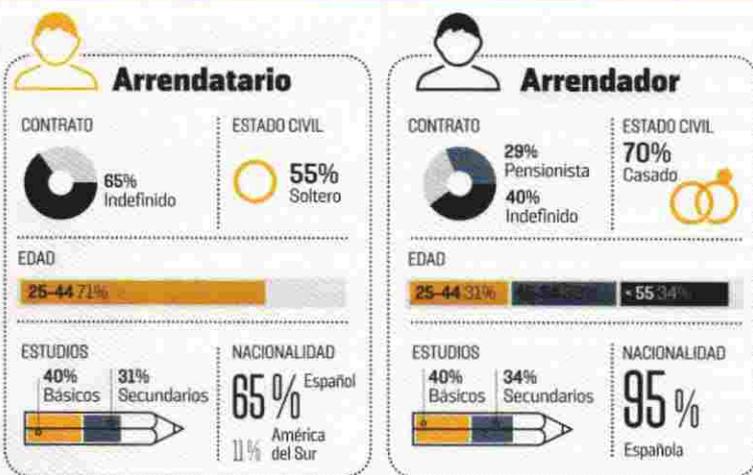
FOTO: EVA SANLEANDRO

irá entendiendo". En los asuntos relacionados con la vivienda, ante una nueva idea siempre se echa todo el mundo encima, pero existe una burbuja del alquiler", constata Ricard Fernández, gerente de Derechos Sociales del consistorio. "Puede que hoy sea más tangible en Barcelona", añade, "pero con el tiempo el problema irá afectando al resto de ciudades". Fernández asegura, contra las asociaciones como Arrenta y las firmas inmobiliarias, que "regular precios al final va a favor del mercado".

"El problema del alquiler en España va mucho más allá de una situación coyuntural de los últimos meses", puntualiza Sergio Nasarre, director de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. Nasarre describe el del alquiler como "un mercado muy reducido, que cuenta con un importante mercado negro —con lo que supone de falta de condiciones de habitabilidad, lesión de derechos de inquilinos y evasión de impuestos—, más problemas estructurales como falta de estabilidad y flexibilidad para los inquilinos, y también la inseguridad de los propietarios en la reposición de su vivienda en caso de impago de su inquilino. Por no hablar de la falta de recursos para la rehabilitación, con un stock anticuado".

'Gentrificación' o centros sin vecinos

El cóctel —presión turística, reactivación de la compraventa, aterrizaje de inversores profesionales de pedigrí financiero y exclusión de una parte de la sociedad del acceso a la



FUENTE: TECNOCASA 2015

TESTIMONIO

“Tendré que volver a compartir piso”

Ramon Gutiérrez, un joven edil de la localidad de Sant Cugat del Vallès, busca un piso de alquiler. Tendrá que seguir compartiendo. El cambio de tendencia le ha pillado en plena búsqueda. Y ha visto de todo.

"Hasta el año 2014 se puede decir que no tuve una gran estabilidad laboral", comenta Ramon. Cuando salió elegido concejal por los ecosocialistas, además de ilusión, pensó que "en principio, podía afirmar que tenía estabilidad durante un mandato", bromea. Compartía piso con unos amigos y, por circunstancias de la vida, se ha visto obligado a marcharse de la vivienda anterior. Pensaba en un estudio o un piso de una habitación por 500 euros al mes. Entraba en las numerosas agencias inmobiliarias de la localidad, explicaba su plan y se topaba con unas risas compasivas. Pronto comprendió a qué venían.

Ramon explica que ha visitado "zulos minúsculos sin ventanas por 550 euros", piezas que "parecían la cabaña de alguien de menos de 30 metros por 650 euros". Ramon ya se ha olvidado de vivir solo, porque "todo lo mínimamente potable por una habitación no baja de 750 euros". A sus treinta años, busca para dos y pagar a medias. Pero no es tan fácil. Las inmobiliarias lo quieren saber todo de él.

"Si tienes un contrato temporal, no hay nada que hacer. Cuando llamo, a menudo me comentan que la lista de candidatos es tan larga que no vale la pena que me den cita, porque si antes van 40 visitas, alguien se lo quedará", relata, a punto de subir a visitar una vivienda en un barrio modesto. La agente inmobiliaria que nos acompaña subraya que estamos ante un caso "raro", porque los propietarios están pidiendo de tres a seis meses de alquiler.

Movimientos bancarios de tres meses

"En una ocasión, me pidieron extractos de todos los movimientos de mis cuentas bancarias de los últimos tres meses", se desespera Ramon, quien, a pesar de todo, se sabe un privilegiado. Siempre podría regresar a casa de sus padres, y además cobra 1.100 euros al mes (según los plenos percibe dietas, aunque en agosto no cobra). Incluso podría irse a vivir a un pueblo distinto de aquel para el que trabaja. En una ocasión llegó a reservar un piso. Pero otro candidato ofreció el doble y se echaron atrás. Recuperó su dinero, sin compensación. Para animarle, el comercial le propuso que le entregara la paga y señal para otro piso, aunque todavía no lo hubiera visto. "Me quedé helado, me dijo que ya había visto más o menos lo que buscaba".



El tema del mes

ALQUILERES ABUSIVOS

propiedad—es explosivo. “Se está empujando a las familias a huir de la ciudad hacia los cinturones de la localidad”, constata Nasarre. Bienvenidos a la *gentrificación* de las grandes ciudades en la globalización. Autor de distintos libros del sector hipotecario, Nasarre ve “compatible” regular incrementos de precios con medidas persuasivas como las ventajas fiscales. “Yo creo en dar la posibilidad de poder establecer, si las partes quieren, un contrato de duración indefinida y con un sistema de renta referenciada al mercado, incentivado con beneficios fiscales, como funciona en Alemania.” El economista Alejandro Inurrieta, ex presidente de la Sociedad Pública de Alquiler, se muestra igualmente partidario de seguir los pasos de París y Berlín.

Un dato que ayuda a entender esta postura: la pequeña proporción que supone el alquiler en el régimen de tenencia es mayor si los datos se cruzan con los del paro y los contratos a tiempo parcial. El resultado arroja, si se suman ambos colectivos, un peso del alquiler del 46%, según la investigadora Raquel Rodríguez. Hablamos de la población más vulnerable.

Más aún si se tiene en cuenta la evolución de los salarios en España. La política de intentar competir con otros países abaratando los costes salariales de los trabajadores que se ha seguido en el país a instancias de Bruselas se ha cebado con la parte de la sociedad que tiene menos recursos. La evolución de la retribución media —que según el Banco de España transita en torno al 1% arriba o abajo— o las subidas pactadas en convenio hasta agosto —1,1%— contrastan con las subidas que en el último año han experimentado los precios de los alquileres —el 10,7% de media, y muy superiores en las provincias de Barcelona (24,5%), Madrid (17,2%), Valencia (13,2%) y el 9% de Málaga.

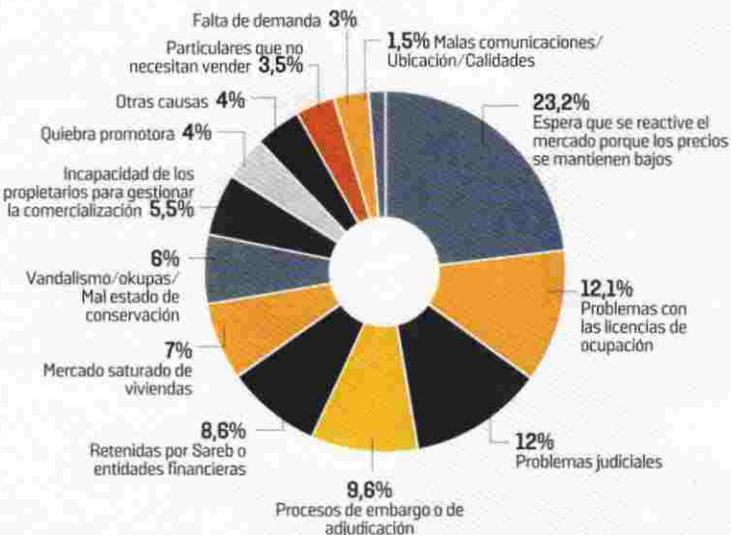
Pero además, si se bucea en el comportamiento de los costes salariales queda más claro quién paga los platos rotos. Un cálculo de Manuel Lago, miembro del gabinete confederal de CC OO, apunta en un trabajo publicado por la Fundación Primero de Mayo que, si dividimos la población en diez partes, la devaluación salarial real ha sido del 25% en el escalón de las personas con menos ingresos, mientras que en los deciles más elevados el retroceso no llega al 5%. Según datos de UGT, el 35% de los trabajadores cobran menos que el salario mínimo (650 euros al mes).

Rentabilidad del 4,58%

Los inquilinos lo tienen complicado con los nuevos dueños de las viviendas. Los *fondos buitres* buscan, según la académica de Sheffield, rentabilidades muy elevadas, del orden del 18%. Además, el desembarco de inversores millonarios se incentiva desde hace

¿Por qué hay viviendas que no están a la venta?

En %



FUENTE: TNSA

tres años ofreciendo la residencia española a quien desembolse al menos medio millón de euros. Se han dado 11.500 visados.

Los nuevos dueños de las viviendas, más difíciles como interlocutores en caso de desahucio según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), tiran al alza de los precios. Los informes de las inmobiliarias de la banca apuestan por el alquiler ante los cambios de tendencia que sufre el mercado residencial. Según el último dato de 2016 del Observatorio de Vivienda y Sueldo, de Fomento, la rentabilidad del alquiler media en España es del 4,58%. Con los tipos por los suelos, es todo un cebo.

Este cebo se hace más y más goloso porque, en paralelo al desembarco de fondos y grandes inversores, la compraventa de pisos se está reactivando (el 11,5% más en el último año, lo que ha animado los precios un 3,6%). Propietarios que no querían malvender y que habían optado por alquilar sus viviendas no habituales les han vuelto a colgar el cartel de “en venta”. En Barcelona, el profesor García-Montalvo habla de una reducción de la oferta del 10%, que se ha visto favorecida por el boom de alquileres turísticos. A la mayor demanda de alquiler se le suma un retroceso en la oferta.

“El alquiler debe ser rentable”, insiste Ricard Fernández, “pero queremos introducir el concepto de alquiler abusivo y exploramos qué hacen los demás en Europa”. Según Housing Europe, que reúne un conjunto de 26 millones de viviendas públicas, de cooperativas y sociales en la UE de lo más variopinto,

existen inversores privados que por un 3% son favorables a alquilar su piso de forma estable. “El problema es generalizado”, comenta la organización Sorcha Edwards. “En Alemania hay 5 millones de personas en lista de espera para vivienda social. Un 82% de los dublineses afirma que no es asequible vivir en su ciudad”, añade. Esto es sólo el principio de un debate.

Alquiler rentable

Evolución entre 2013 y 2015



FUENTE: BANCO DE ESPAÑA