

EL DESPEGUE DE LOS ALQUILERES EN ESPAÑA

Julio Rodríguez López¹

Los escasos datos disponibles sobre el mercado de alquiler en España revelan que en 2016 y primeros meses de 2017 se han acelerado los aumentos de precios de los alquileres de viviendas. Los incrementos anuales de tales precios de sitúan en torno al 9%. La mayor demanda procede sobre todo de hogares que no pueden acceder a una vivienda en alquiler y de las compras de vivienda para inversión. La creciente presencia de los pisos turísticos disminuye la oferta, lo que refuerza la elevación de tales precios. 2017 ha empezado como los cinco ejercicios precedentes, esto es, sin política estatal de vivienda y con un escaso interés político en el problema.

Según la Encuesta Continua de Hogares del INE, en España había en 2015 unos 3,2 millones de hogares viviendo de alquiler, equivalentes al 17,5% del conjunto de hogares de España. La autonomía de Baleares tenía la proporción más elevada, el 26,2%, seguida de Madrid (23,4%), y el último lugar correspondió a Galicia (11,2%). La información adicional sobre el mercado de alquiler es mínima. Esto contrasta con el detalle con el que en Cataluña se está obteniendo información acerca de su mercado de alquiler, con vistas a luchar contra el crecimiento de los precios de alquiler.

Según el portal Fotocasa, en febrero de 2017 el alquiler medio de la vivienda en España ascendió a 7,77 euros por m² y mes, lo que implicó un aumento interanual del 9%, muy por encima del crecimiento observado en los precios de venta de las viviendas. Los datos de los portales se refieren a precios de oferta y tienden a sobrevalorar las subidas, pero no deja de ser una realidad que los alquileres están creciendo en los centros urbanos.

Esta evolución complica el acceso a la vivienda a numerosos hogares, cuya situación laboral les hace imposible el acceso a la vivienda en propiedad mediante un préstamo hipotecario. La situación aplaza la emancipación, como lo confirma el que un tercio de personas con edades de 25 a 34 años vive en España con sus padres, según el INE:

Según el portal citado, en la recuperación del mercado de vivienda iniciada en 2014 el precio de los alquileres en España ha crecido en un 15,1%. El aumento de los precios de la vivienda no ha llegado al 11%. La situación del mercado de trabajo, con más empleos pero inestables y mal retribuidos, la mayor disponibilidad hacia el alquiler de los jóvenes, junto a la compra de viviendas para colocación de un ahorro poco o nada retribuido, explican la mayor tensión de la demanda.

La oferta de pisos de alquiler está sufriendo una fuerte reducción por parte de los pisos turísticos y por la creciente “gentrificación” de los centros de las ciudades. Dicho proceso se califica más bien de “turistificación” de los centros urbanos, llenos de franquicias y de servicios pensados solo para quienes están de paso. La invasión turística se ha analizado bien en Barcelona, donde ayuntamiento y autonomía han reaccionado ante el problema. La reacción política en Madrid es más débil que en el caso anterior, aunque el problema alcanza una intensidad similar.

Una demanda creciente de alquileres, una reducción paralela de la oferta y una ausencia histórica de vivienda social en toda España, explican la aceleración de los precios del alquiler y la alta dificultad general de emancipación de los jóvenes. Dicha carestía general del alquiler viene a ser todo un problema social.

¹ JRL es Vocal del Consejo Superior de Estadística y miembro de Economistas frente a la Crisis

Fuera de Cataluña, la reacción al problema está ausente. El Ministerio de Fomento tiene otros temas en que pensar, el problema se le traspasa a las autonomías. Estas esperan retornen los fondos estatales del pasado para hacer vivienda protegida. Se trata de dinamizar el fomento de la creación de un parque público de alquiler social. Esto último no es solo cuestión de construir nuevas viviendas, pues se debe de emplear con más intensidad el elevado parque de viviendas vacías en poder de bancos y de Sareb.