

La irresistible decadencia del alquiler

La inseguridad de los propietarios y una política favorable a la compra debilitan el arrendamiento

Acceder a una vivienda en España se ha convertido en una tarea verdaderamente difícil. Y mucho más si es de alquiler. Sólo el 11,5% de las viviendas están en este régimen, según el último censo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, lo que coloca a España en la cola de Europa, donde la media de vivien-

das en arrendamiento se aproxima al 40%.

La inseguridad de los propietarios, sobre todo ante la lentitud de la justicia en los casos de desahucio, y la escasa rentabilidad del alquiler, en torno al 4% del valor de mercado del piso, han provocado un paulatino descenso de este mercado que con-

trasta con el mantenimiento de un espectacular, aunque polémico, número de viviendas vacías, casi tres millones.

La decadencia del alquiler tiene mucho que ver también con la política de vivienda del país, claramente tendente a favorecer la adquisición. Pese al increíble aumento del precio de la vivien-

da, superior al 80% en los últimos cinco años, la burbuja no se desinfla, ya que la inversión inmobiliaria se ha convertido en refugio del dinero. El capital que ha salido de la Bolsa en los últimos tres años equivale a la compra de 400.000 viviendas.

ECONOMÍA

La imparable cuesta abajo del alquiler

La inseguridad de los propietarios de las viviendas y la falta de rentabilidad provocan la caída del mercado

BELEN CEBRIÁN

Acceder a una vivienda en España se ha convertido en toda una odisea. El increíble aumento de los precios —más del 80% en los últimos cinco años— complica enormemente la compra del piso, especialmente si es el primero, mientras el alquiler sigue su paulatino descenso. Sólo el 11,5% de las viviendas están en este régimen, un porcentaje muy bajo, debido, entre otras razones, a la reticencia de los propietarios hacia este mercado.

El último Censo de Población y Vivienda, publicado hace unos días por el Instituto Nacional de Estadística (INE) con datos de 2001, ha puesto de manifiesto, una vez más, las singularidades que el mercado de la vivienda tiene en España. Frente a una cifra espectacular —aunque polémica— de tres millones de viviendas vacías, y el mayor número de viviendas por habitante de toda Europa, el alquiler sigue una inexorable cuesta abajo. Según el INE, sólo el 11,5% de todas las viviendas familiares están en este segmento del mercado, la proporción más baja de Europa.

Las alarmas han saltado cuando la construcción residencial ha roto todos los parámetros. Los tipos de interés están en mínimos históricos, el número de viviendas construidas bate marcas consecutivas desde hace cuatro años y, sin embargo, acceder a un piso sigue siendo muy difícil. La fuerte subida de precios se ha comido las ventajas registradas en la financiación para la compra, y el alquiler, que en 1950 suponía más de la mitad del parque inmobiliario principal, prácticamente ha desaparecido como alternativa. Salvo en Canarias, donde la situación permanece prácticamente igual, el porcentaje de viviendas en alquiler en 2001 ha descendido en todas las comunidades autónomas con respecto al censo de 1991.

¿Por qué en España no existe apenas este tipo de mercado cuando en Europa, pese también a un paulatino descenso, la vivienda en alquiler supone en torno al 39%? Según los expertos, los motivos son varios. El primero, según ha puesto de manifiesto Carme Trilla en un estudio comparado sobre la política de vivienda en Europa, por la casi inexistencia de la vivienda pública en alquiler en España. Después, los expertos afirman que el alquiler privado se ha

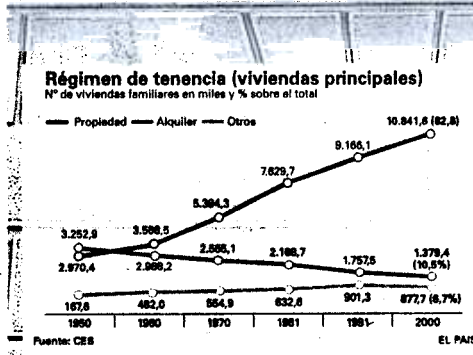
convertido en una inversión con riesgo, con ciertas dificultades en la gestión y con escasa rentabilidad.

Esas características, comunes en toda Europa, son más acentuadas en España por el hecho, entre otras cosas, de que son muy pocas las empresas que se dedican a este segmento del mercado, y los fondos inmobiliarios de inversión, pese a un crecimiento espectacular, apenas llevan unos años funcionando. Más del 80% del parque en alquiler está en manos de pequeños propietarios que han conformado un mercado muy opaco. Muchos de ellos todavía recuerdan el secuestro de sus viviendas en manos de inquilinos que, al margen de cuál pudiera ser su situación económica, perpetuaban su estancia en la casa, durante generaciones, y a precios que durante décadas estuvieron congelados.

Un nuevo marco

Las sucesivas reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos han dado lugar a un marco completamente diferente, con rentas pactadas y actualizables y un periodo obligatorio máximo de estancia del inquilino de cinco años. Pero no han conseguido eliminar todas las suspicacias. "Todavía", dice Cristina Narbona, responsable de vivienda del PSOE, "a muchos propietarios les asusta alquilar porque consideran que no hay suficientes garantías". De ahí la paradoja de que el alquiler se esté convirtiendo en algo residual en un país con tantas viviendas vacías.

"En Europa", dice Narbona, "hay muchos instrumentos de política de vivienda que aquí revitalizarían este segmento del mercado, pero no se están utilizando". Entre otras medidas, propone ayudas especiales a los propietarios que pongan en el mercado sus viviendas vacías, ayudas fiscales a los inquilinos y, desde luego,



Los promotores proponen una sustancial rebaja de la fiscalidad para las inmobiliarias que se dediquen al arrendamiento

medidas que agilicen los procedimientos judiciales en caso de impago, algo en lo que la coincidencia es general. Según José Ortiz, abogado especialista en arrendamientos, en caso de tener que acudir a los tribunales, un propietario tarda más de un año en culminar un proceso de desahucio. "La casuística", dice Ortiz, "es enorme, hay de todo, pero el propietario

necesita más garantías porque ahora le compensa más tener el piso vacío que alquilarlo".

Entre otros motivos, porque la rentabilidad tampoco es un fuerte atractivo. Lo habitual, según los expertos, es obtener un 4% sobre el valor de mercado de la vivienda, al que habrá que descontar el precio del mantenimiento del inmueble cada vez que cambia el arrendatario. Un porcentaje al que, dados los precios de los pisos, no se llega a veces en las grandes ciudades y que lleva a plazos de amortización de la vivienda que serían muy largos, si no fuera porque la rentabilidad de la inversión en vivienda deriva, fundamentalmente, de su revalorización y no de la renta en alquiler. De ahí que en España haya tan pocas empresas inmobiliarias patrimonialistas.

"Es una actividad que requiere inmovilizar muchos recursos", dice Manuel Martí, secretario general de la Asociación Nacional de Promotores-Constructores (APCE) para la rentabilidad que se obtiene. Por ello propone que las inmobiliarias tengan un régimen fiscal parecido al de los fondos de inversión, que pagan el 1% en el impuesto de sociedades en vez del tipo del 35%. "Cualquier empresario", dice Martí,



2005, aprobado por el Gobierno, incluye incentivos a la promoción de vivienda pública en alquiler, pero según algunos expertos y la Asociación de Promotores-Constructores, para que el sistema realmente tenga peso y funcione debe racionalizarse de forma que se evite lo que ha pasado en muchas ocasiones, la creación de una especie de guetos de inquilinos pobres.

En países como España, donde prima el sistema de propiedad, gran parte del escaso parque de vivienda pública en alquiler que ha quedado se ha convertido en refugio de situaciones de marginalidad. Lo que se está proponiendo ahora desde distintas organizaciones, es un sistema, no sólo de amparo de situaciones desesperadas, sino un alquiler a precio asequible para segmentos de la población como jóvenes o emigrantes que tienen muy difícil dar el primer paso para acceder a una vivienda.

Un sistema social casi inexistente

Uno de los rasgos del parque de alquiler en España es que apenas existe vivienda social en ese régimen. Ni la hay ahora —supone el 2% del total de viviendas principales, frente al 18% de media europea— ni las ha habido, al menos, desde 1960.

La política de vivienda no sólo no ha incentivado el sistema, sino que lo poco que tenían las instituciones y los ayuntamientos lo han ido vendiendo, abrumadas por la dificultad de una gestión difícil y muy costosa, dada la elevada cantidad de impagados y la dificultad financiera para mantener el parque.

La existencia de más vivienda pública en alquiler es uno de los puntos que aparece aho-

ra en la mayoría de los programas electorales con vistas a las elecciones municipales y autonómicas. Y es una de las recomendaciones del Consejo Económico y Social para facilitar la emancipación de los jóvenes. El Plan de Vivienda 2002-

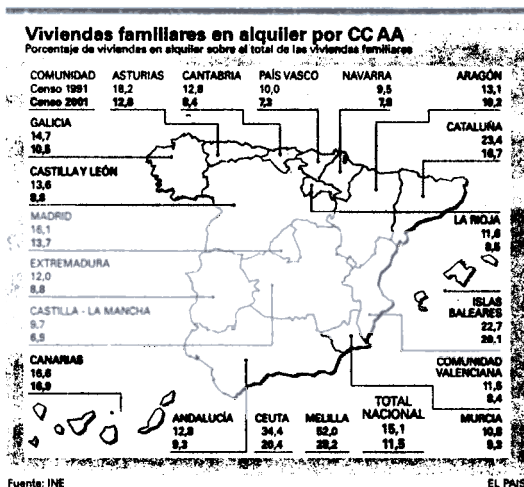
ECONOMÍA

Viene de la página anterior

"requiere seguridad, rentabilidad y liquidez".

Para fomentar el mercado, el Ministerio de Fomento se acercó al sector con una serie de medidas incentivadoras. Entre ellas, un tipo reducido del 2% para las plusvalías que las inmobiliarias reinviertan en viviendas de alquiler y modificaciones en los plazos de amortización. A cambio, las viviendas no deberían sobrepasar 90 metros cuadrados de superficie, tener una antigüedad inferior a tres años, no haber sido construidas por las sociedades arrendadoras y estar sujetas a limitaciones de renta. Concretamente, el alquiler máximo sería equivalente al salario mínimo interprofesional, estaría congelado los cinco primeros años y a partir de entonces se actualizaría según el IPC.

La propuesta, que según la APCE nunca se realizó formalmente ni por escrito, no cayó bien en el sector, que no quiere ni oír hablar de rentas congeladas. "La solución", insiste Martí, viene por la vía de los incentivos a las empre-



sas de manera que se fomente la oferta y sea atractivo invertir en alquiler. Pero para ello hay que convertir el sistema en un sistema serio y seguro".

Esa seguridad que los propietarios echan en falta la vienen sufriendo pidiendo un aval bancario al inquilino, lo que encarece el precio del alquiler. Y si sube mu-

Más del 80% del parque en alquiler está en manos de pequeños propietarios que han conformado un mercado muy opaco

La escasa proporción del parque de vivienda en alquiler en España, el 11,5%, contrasta con la media europea, cercana al 40%

cho, la vivienda queda fuera de un mercado que ha derivado claramente hacia la compra.

Que España tenga el porcentaje más bajo de vivienda arren-

dada de Europa no sólo es fruto de la inseguridad de los propietarios ante los posibles conflictos y la poca rentabilidad. Es fruto también de una política que favorece claramente la compra y ha convertido gran parte del parque en alquiler en la solución de quienes no pueden adquirirla.

Según cita Carme Trilla en el estudio editado por la Fundación La Caixa, la demanda de alquiler en Europa se configura en tres grandes bloques: familias en proceso de formación y hogares en movimiento; familias que buscan seguridad en el alojamiento pero no tienen interés en ser propietarias, y familias con incapacidad económica para adquirir una vivienda adecuada. "En el caso de España", dice su estudio, "la escasa oferta de alquiler sólo da una respuesta parcial al tercer bloque de demanda, pero claramente ahoga al primer bloque (jóvenes y movilidad) y no da ninguna posibilidad a la demanda voluntaria". No es de extrañar que la mitad de los españoles menores de 28 años, según el INE, sigan solteros y en casa de papá y mamá.

Las polémicas viviendas vacías

Los expertos contradicen la estadística del INE y se oponen a la 'penalización' fiscal

CARMEN SÁNCHEZ-SILVA

El problema de las viviendas vacías ha vuelto a salir a relucir tras conocerse los últimos datos del Censo de Población y Vivienda del INE de 2001, que arroja un crecimiento de su número de casi el 17% en los últimos diez años. Aunque las cifras son todavía provisionales, tanto el PSOE como IU o los sindicatos UGT y CCOO se han apresurado a denunciar que es insostenible que se mantengan 2,89 millones de casas cerradas, el 13,90% de todas las que existen en España, por lo que exigen al Gobierno que saque estos pisos al mercado de alquiler.

Algunos expertos como el economista Julio Rodríguez reconocen, a la luz de la nueva estadística, que la mayoría de las viviendas vacías se concentra en las zonas menos pobladas del país y en las que el mercado inmobiliario está menos desarrollado. Del Censo se desprende que en la última década el mayor aumento en la proporción de casas cerradas se ha producido en provincias como Cáceres, Ávila, Castellón, Córdoba y Ciudad Real. Zonas que, según Manuel Martí, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) no figuran entre las que más demanda de vivienda tienen.

Incluso hay quien niega la mayor. Para expertos en sociología urbana, como el profesor de la Universidad Complutense Jesús Leal, en España no existen tantas casas vacías como las que figuran en el Censo, tal y como han demostrado análisis específicos sobre estas viviendas. Así, según una encuesta realizada en Madrid por Demoscopia a partir de las direcciones facilitadas por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid correspondientes al Padrón municipal

de 1996, en la ciudad, el 32% de las viviendas vacías que se recogían en las estadísticas del Censo y el Padrón respondía a un error censal (estaban ocupadas en el momento de la visita), el 40% se encontraba en proceso de venta o de alquiler y el 28% restante realmente se hallaba vacío, aunque por distintos motivos que no todos coincidían con el abandono por parte de sus propietarios, el criticado por los grupos políticos.

También Ricard Vergés, catedrático de economía inmobiliaria, quien dirigió otra encuesta de este tipo en Barcelona, mantiene que "hay un sesgo muy importante en el Censo con las viviendas vacías. Muchas de las que se contabilizan como cerradas son segundas residencias en las que en el momento de la recopilación de datos por parte de los agentes censales estaban desocupadas".

Margen de error

Desde el INE, el subdirector adjunto de Censos Demográficos, Eduardo Teijeiro, mantiene que los datos "son muy fiables, sobre todo los totales, que difieren muy poco de los anteriormente recogidos y cuentan con un escaso margen de error" que, no obstante, rechaza cuantificar. Pese a ello, asegura que "existen fallos, aunque están muy acotados", principalmente son los relacionamientos de una misma persona en dos domicilios, el cual tiene especial relevancia entre los extranjeros. También "en el trasvase que se produce de viviendas secundarias a vacías o a la inversa" y en aquellos pisos de nueva construcción que, pese a tener dueño, todavía no han sido ocupados por él, añade Teijeiro.

Evidentemente, casas vacías hay, aunque no tantas como las que les sirven a los partidos polí-



En casi todas las comunidades de vecinos algún piso cerrado. RAUL CANTO

El País Vasco da ejemplo
Número de viviendas vacías y % sobre el total de viviendas

| | 1991 | 2001 | Diferencia 11/01 (%) | | |
|----------------------|-----------|-------|----------------------|-------|-------|
| TOTAL | 2.475.838 | 14,39 | 2.884.988 | 12,90 | +18,8 |
| ANDALUCÍA | 408.319 | 14,39 | 502.483 | 14,46 | +23,3 |
| ARAGÓN | 89.898 | 14,80 | 91.073 | 12,47 | -4,4 |
| ASTURIAS | 80.389 | 13,06 | 66.873 | 12,86 | +10,7 |
| CANARIAS | 73.832 | 12,77 | 78.572 | 16,07 | +17 |
| CANTABRIA | 89.824 | 18,36 | 11.827 | 14,21 | +30,8 |
| CASTILLA | 28.523 | 12,84 | 34.296 | 12,17 | +20,2 |
| CASTILLA Y LEÓN | 194.873 | 14,93 | 206.047 | 14,02 | +11,8 |
| CASTILLA - LA MANCHA | 118.268 | 14,08 | 128.887 | 13,31 | +12,8 |
| CATALUÑA | 348.492 | 12,54 | 414.234 | 12,50 | +19,8 |
| C. VALENCIANA | 328.984 | 18,71 | 419.844 | 18,47 | +28,4 |
| EXTREMADURA | 89.247 | 14,81 | 105.790 | 12,08 | +48,8 |
| GALICIA | 208.277 | 18,41 | 214.876 | 16,54 | +23,1 |
| MADRID | 280.190 | 12,80 | 292.445 | 11,71 | +18,8 |
| MURCIA | 81.010 | 18,84 | 84.588 | 14,80 | +44,0 |
| NAVARRA | 23.708 | 13,70 | 25.487 | 13,00 | +30,8 |
| PAIS VASCO | 96.408 | 13,31 | 86.288 | 9,73 | -8,8 |
| LA RIOJA | 18.788 | 14,88 | 25.243 | 18,24 | +34,5 |
| CEUTA Y MELILLA | 3.116 | 8,04 | 5.449 | 12,28 | +75,2 |

Fuente: INE EL PAÍS

ticos para introducir más polémica en el enquistado problema de la vivienda en España.

De hecho, Miguel Ángel Muñoz, vicepresidente del Consejo General del Colegio de Administradores de Fincas de España, señala que "es muy frecuente que en cada comunidad de propietarios haya un piso cerrado. Pero no me atrevería a hablar de edificios completos vacíos". A su juicio, la clausura de estos inmue-

Un recargo sobre el impuesto de bienes inmuebles no es la solución para sacar pisos desocupados al mercado del alquiler



Francisco Álvarez-Cascos.

bles responde a distintas causas, entre ellas la poca confianza que tienen los propietarios en el alquiler debido al "colapso de la justicia, que alarga un desahucio más de un año, y a que existen inquilinos profesionales en no pagar. Por ello sería necesaria una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

Contra el Gobierno

Por tanto, en opinión de este experto y del resto de los consultados las medidas que ha puesto en marcha el Gobierno para penalizar fiscalmente a los propietarios de viviendas vacías a través de un impuesto local como es el de bienes inmuebles (IBI) no va a ser, en ningún caso, la solución, entre otras cosas porque los municipios, sumidos en campaña electoral, van a negarse a afrontar un aumento impositivo, como reconocía recientemente el concejal de Hacienda de Madrid, Antonio Bujidos, más aún cuando es en extremo complicado definir lo que es una vivienda vacía. La comunidad navarra aprobó hace unos años una penalización fiscal sobre las casas desocupadas que jamás ha podido poner en práctica precisamente por ese motivo.

Si se pusiera en práctica posiblemente tampoco resolvería el problema, pues, aunque algo más caro, el mantenimiento de una casa cerrada hoy no se diferencia mucho de una ocupada. El propietario debe pagar los recibos mensuales de la comunidad de vecinos, el cargo anual del IBI y, a diferencia del residente, una tasa del 1,1 sobre el valor catastral de su vivienda.