

**José María Raya**Tecnocampus
y ESCI (UPF)

Está imposible



“Está imposible. Había una cola inmensa de parejas jóvenes como nosotros esperando visitar un piso con la esperanza de alquilar unos 60 m² por 1.100 euros”. En los últimos meses escuchamos muchos testimonios como el de Claudia. Y es verdad, los precios de los alquileres están creciendo y mucho, especialmente en Barcelona ciudad donde el índice Tecnocasa de alquileres en 2016 muestra una tasa de crecimiento del 16,1% y los índices de Idealista y Fotocasa presentan valores similares (16,5% y 14,8% respectivamente).

Muchos son los motivos. La crisis ha hecho que se valore más el uso que la propiedad, especialmente porque la propiedad sigue siendo inaccesible para una gran parte de la población. El indicador precio de la vivienda respecto a renta de las familias, aunque se ha reducido durante la crisis de 8 a 6, sigue estando lejos de los niveles de equilibrio (en torno a 4). Así, la demanda de alquiler ha aumentado exponencialmente sin que la oferta lo haya hecho en la misma proporción. Además, tenemos una ausencia histórica de alquiler social. Finalmente, el boom turístico tiene como consecuencia la preferencia de muchos propietarios por el alquiler turístico que ofrece rentabilidades por encima del 10%. Lo que acrecienta la escasez y tensiona más los precios.

Hace pocos días conocíamos la noticia de que la Conselleria creará un índice de precios de alquiler (a partir de los 450.000 contratos de Incasol) para controlar las subidas del alquiler. De hecho, una propuesta similar se había planteado desde el ayuntamiento de

Cambios
La crisis ha hecho que se valore más el uso que la propiedad de la vivienda, ya que esta es inaccesible para mucha gente

Barcelona. Tener datos de alquileres oficiales, y más si son los efectivamente contratados, es siempre una buena idea. Los datos nos permiten diagnosticar. Pero debemos acertar el diagnóstico. Es un problema de oferta. Se necesita incentivar la oferta privada y crear un parque importante de alquiler social público.

El problema de poner limitaciones a los precios es que crea más escasez (que es el problema de fondo), pues los propietarios dejarán de tener incentivos a poner las viviendas en alquiler. Esos propietarios desviarán sus recursos hacia otros sectores o, incluso, se puede incentivar el mercado negro de alquileres donde no haya barreras a los precios (como el de los alquileres turísticos ilegales). Habrá tanta demanda que sencillamente el piso será ocupado por el primero que llegue y pueda pagar el precio máximo permitido, ni el que más paga ni el que más lo necesita. El mensaje que dio el secretario de Habitatge en el foro de Inmocupia fue esperanzador. Crear una infraestructura de vivienda social con ayudas del Institutut Català de Finances para que los promotores tengan rentabilidades del 6% y los alquileres finales oscilen entorno a los 300-400 euros. Así sí es posible. |