



## Análisis

Josep Maria **Raya**

PROFESOR TITULAR DE TECNOCAMPUS-UPF



# Claudia se va

AGEN  
DA\_PÚB  
LICA

«**Claudia** se queda». No, **Claudia** no es la *doppelganger* femenina de **Neymar**, ni quien llevaba esa pancarta era **Piqué**. **Claudia** es una anciana que al parecer pierde la vivienda según una protesta que un colectivo social realizaba cerca de donde vivo. Mientras los pensionistas protestan por la pérdida de poder adquisitivo que han experimentado las pensiones y los jóvenes que han entrado en el mercado laboral tras el estallido de la crisis financiera han visto cómo sus salarios iniciales son netamente inferiores a los de hace una década, el precio de la vivienda, tras algunos años de ajuste, se encuentra en una fase claramente alcista.

Es verdad que la tasa de crecimiento de dichos precios es moderada (4%-5%), pero dicho comportamiento dista de ser homogéneo. Mientras los municipios que están lejos de las áreas metropolitanas observan aún crecimientos de precios nulos o incluso negativos, el índice IMIE para las grandes capitales apunta a una tasa de crecimiento en el 2017 del 7,5%, mientras que el índice Tecnocasa la eleva al 11,15%.

Dichos crecimientos en las grandes capitales no son nuevos. Si bien en el 2015 las tasas de crecimiento eran moderadas y el liderazgo correspondía solo a Barcelona, actualmente dicho comportamiento alcista se ha generalizado a la práctica totalidad de las grandes ciudades. Las cinco principales ciudades españolas (Madrid, Barcelona, València, Sevilla y Zaragoza) experimentan tasas de crecimiento superiores a la inflación, siendo estas tasas superiores al 10% en Madrid, Barcelona y València. Malos tiempos para la compra, con sueldos

y pensiones congeladas y precios al alza. De hecho, según el Banco de España, el esfuerzo que significa la compra de una vivienda en relación a la renta del hogar ha crecido en un 10% desde el 2015 (y casi el doble en Madrid y Barcelona). Y mientras ni salarios ni pensiones tienen expectativas de mejora, no se augura un final a la fase alcista en el precio de la vivienda por la escasez de suelo urbano y por una demanda que se va a mantener ya que la rentabilidad de la vivienda continúa por encima de la de cualquier activo alternativo.

Supongo que pensarán: «Siempre nos quedará el alquiler». Para los más jóvenes, es la única alternativa. Pero las tensiones en los precios en el mercado de la propiedad se han trasladado a un mercado de alquiler con una oferta aún escasa de acorde a los estándares europeos (ridícula

## Se está consolidando un fenómeno de infravivienda en las grandes ciudades

en términos de alquiler social) y una demanda creciente. De hecho, uno de los motivos más importantes para comprar viviendas es la rentabilidad del alquiler que supera el 7% en las grandes ciudades (con picos sobre el 10% en zonas turísticas).

Si el alquiler tampoco es una alternativa, solo queda que una parte cada vez más amplia de la población se vea obligada a dejar su ciudad acelerando procesos de gentrificación. Asimismo, se está consolidando un fenómeno de infravivienda en personas con salarios o pensiones precarias que no pueden permitirse una vivienda digna y que se resisten a instalarse fuera de la ciudad. Es una pena, pienso, pero en este escenario, «**Claudia** se va». ≡