

Ignacio Marinas

Denuncia de la nueva política de vivienda del gobierno

(InfoLibre, 30 de mayo de 2017).

Para analizar la iniciativa del Ministerio de Fomento de **renovar la “política de ayudas públicas”**, que trata de incentivar el mercado inmobiliario tanto en compra como en alquiler, es necesario **considerar previamente la situación de partida**, tanto de la oferta como de la demanda de viviendas y del funcionamiento del mercado, y estimar la influencia que las políticas presentadas tienen sobre ella.

A pesar de los muchos datos de que se dispone en un mercado tan analizado —el ministerio de Fomento tiene monitorizado el análisis del sector con actualizaciones mensuales de los datos y el INE actualiza su encuesta continua de hogares cada trimestre—, a veces el conocimiento exhaustivo de los árboles —las vivienda con sus diferentes características, los hogares y el mercado de compraventa y alquileres— no nos dejan ver el bosque: las **condiciones imposibles que impiden conseguir un alojamiento** adecuado a sus necesidades y acorde a sus posibilidades económicas **para millones de familias en España**.

Datos básicos

Trataremos primero de evaluar las **variaciones del número de viviendas vacías que constituyen la oferta**, el número de **nuevos hogares que forman la demanda** y las **características actuales del mercado de compraventa y alquiler**.

La **oferta** en 2017 de viviendas tiene su origen en cinco fenómenos complementarios:

1. Las **viviendas vacías** en 2011, que según el censo suman **más de 3.000.000**.
2. La bolsa de **viviendas en construcción en 2011 que se hayan terminado y puesto a la venta**, que el **Banco de España estima en 2.000.000**, lo que concuerda con los datos que aporta el Observatorio de Sostenibilidad al medir los suelos urbanos en construcción en la misma fecha. De ellas, **las promotoras tendrían aún por vender 500.000**, según estima el ministerio de Fomento, y el resto se repartirían entre las que tienen los bancos y las obras que siguen paradas.
3. Las **viviendas que quedan vacantes cada año por extinción de hogares**, que se estiman, a la baja, en **150.000 cada año**.
4. Las **viviendas recuperadas por desahucios** que suman una **media de 75.000 cada año**.
5. Las **viviendas iniciadas desde 2011** que alcanza una **media anual de 35.000**.

Todo ello supone que en el quinquenio **2011-2016 han salido al mercado al menos 6.300.000 viviendas**.

La **nueva demanda** de alojamiento se estima analizando tres orígenes complementarios:

1. La evolución del número de hogares desde 2011 —el INE dispone de una encuesta continua de hogares que actualiza trimestralmente—, de los que conocemos sus datos totales, refleja que **los hogares en España se han incrementado desde 2010**, cuando se invirtió el saldo migratorio, en menos de 60.000 hogares al año.
2. La **compra de viviendas como inversión**, que se estima en el 20% de las transacciones anuales de viviendas y resulta ser del orden de **40.000 al año**.
3. La **compra de viviendas por extranjeros** que alcanza una media de **40.000 al año**.

De todo ello resulta que la **nueva demanda en el quinquenio 2011-2016 da una suma de 700.000 viviendas**.

En cuanto al **mercado inmobiliario**, la **compraventa de viviendas en España** se sitúa en los últimos años en un **promedio de 400.000 al año**, de las cuales el 80% se dirige a viviendas de segunda mano (320.000 viviendas/año) y el 20% a vivienda nueva (80.000 viviendas/año). Además, de las 400.000 transacciones anuales un **25% serían compras de inmuebles como inversión** para dedicarlas mayoritariamente al alquiler. La **compra por extranjeros** se sitúa en una media de **40.000 viviendas/año**.

Los **hogares españoles** (18.000.000) habitan en 2011 un **82% en viviendas en propiedad y en alquiler el 18%**.

El **alquiler ha aumentado** en términos globales en los últimos años, aunque se distribuye de forma irregular. La media nacional del alquiler ha crecido en un 4% anual (130.000 alquileres/año), por lo que la distribución de los hogares en 2017 sería del 19% en alquiler y un 81% en propiedad. Pero en los distritos centrales de las **grandes ciudades y en las áreas turísticas las viviendas en alquiler superan el 30%**.

Los **precios de venta de vivienda han descendido en más del 30% desde 2008-2013** y, desde entonces, permanecen estables, salvo en las áreas centrales de las grandes ciudades en las que el precio de venta ha repuntado un 15%.

El problema principal proviene de que **el 40% del total de la demanda resulta insolvente para la compra de vivienda** y, ante la falta de vivienda pública, ha de recurrir al **alquiler de forma obligada**. Por ello el **precio del alquiler ha aumentado desde 2011 en un 15%** en el quinquenio.

Por otra parte, en relación con los problemas de vivienda en España hay que destacar tres fenómenos singulares de nuestro país.

-Desde que se inició la crisis en 2008 las administraciones **han paralizado drásticamente las actuaciones de promoción de viviendas públicas**, no solo para cederlas en alquiler, sino también en venta. Y además varias instituciones han vendido recientemente su patrimonio acumulado.

-Las consecuencias de la **precariedad laboral** en relación con el pago de la vivienda son que **las ejecuciones de los créditos por no poder pagar la hipoteca se han estabilizado** en una media anual 60.000 y que los lanzamientos por impago afectan a 80.000 familias al año, que se dividen al 50% entre las que tenían su vivienda en compra y las que vivían en alquiler.

-El **crecimiento de la pobreza en España** causa que **muchas familias no pueden acceder al mercado de vivienda** y, como las administraciones no tienen recursos para proporcionarles alojamiento adecuado a sus posibilidades, resulta que muchas de ellas recurren a **ocupar viviendas** ya sean estas propiedad de las administraciones, de los bancos, de promotoras o de particulares.

Si estos son los datos básicos de la situación de partida, la **nueva política de vivienda los debería tener en cuenta** y diseñarla de acuerdo con ellos.

Consideraciones que debería tener en cuenta la nueva política de vivienda

Con la política de vivienda actual, cada año **crece la demanda solvente de viviendas en 140.000 y aumenta la oferta en 260.000**, aún sin construir nuevas viviendas. Por ello, resulta que cada año **aumentan las viviendas vacías en unas 80.000**, que curiosamente y, por casualidad —ya que las variables no están relacionadas—, coincide aproximadamente con el número de desahucios anuales. De ello, se puede concluir que **una moratoria de los desahucios aliviaría el problema de sobre oferta** que padece el mercado.

Además, resulta que **las familias a las que el mercado no ofrece una vivienda adecuada a sus posibilidades económicas, aumenta en 110.000 cada año**. 50.000 por los nuevos hogares insolventes, más 60.000 por desahucios. Este hecho contrasta con el dato que muestra la diferencia entre oferta y demanda, que permite estimar que **el número de viviendas vacías en España alcanza al menos a 5.600.000** (6.300.000 en oferta menos 700.000 demandas).

Por otra parte, los **nuevos hogares** que se forman desde 2011, en torno a 250.000 cada año, sufren las **consecuencias del empleo precario y de los bajos salarios**. Lo que produce que aproximadamente **el 50% sean ahora insolventes para acceder a la compra**. De ello resulta que **la demanda de alquiler se haya multiplicado y el precio aumente**, sobre todo, en los centros de las ciudades.

También se ha de considerar que sufrimos el **crecimiento de la pobreza, que alcanza en 2017 al 25% de los hogares**, lo que produce que estas familias tengan muchas dificultades, o no puedan, resolver su necesidad de vivienda en el mercado, ni en compra ni en alquiler, y sean **condenadas al desahucio** cuando la pobreza les alcanza.

—El análisis de los aspectos cualitativos del mercado, resultantes de los desajustes entre la demanda insolvente y la sobreoferta de viviendas a precios altos, ofrece conclusiones muy relevantes, entre las que destacamos.

—Resulta **improcedente hablar de nueva burbuja inmobiliaria** —lo que supone el aumento de la demanda y de los precios— cuando el mercado está en recesión y tiene tan **graves desajustes** como los que se observan.

—Los **precios de la vivienda en venta tienden a seguir a la baja** debido a la sobreoferta.

—**Aumenta el número de familias insolventes para la compra** que tienen que recurrir al alquiler y provoca que **los alquileres tiendan a subir**.

Esto favorece que **los inversores inmobiliarios compren una oferta a bajo precio**, de los bancos o de los particulares forzados a la venta de sus activos por la crisis, y **suban los alquileres al máximo posible** mediante la gestión agresiva de la demanda solvente y de los alojamientos turísticos. Con esta práctica especulativa se **mantiene al alza el precio de venta**, que toma como referencia base el que resulta de la capitalización del alquiler y, si el alquiler sube, en consecuencia lo hace también el precio de venta.

Las dos alternativas para la **nueva política de vivienda** sobre la evolución posible de los precios de compra y de alquiler, que ahora funcionan correlacionados, son:

—**Mantener las subvenciones y ayudas a la demanda para la compra de viviendas**. Con ello se ayuda a la estabilidad de los balances de los bancos, se amplía el nicho de mercado de los fondos de inversión que, ante la debilidad de la demanda para comprar, son los únicos que pueden hacerse cargo de las promociones en construcción y los activos inmobiliarios de los bancos y, de paso, se tranquiliza a las familias que han localizado su patrimonio en activos inmobiliarios. Y las subvenciones al alquiler, junto al comportamiento especulativo con el alquiler de los inversores en viviendas, impulsan al alza el precio. Pero se **desatiende la necesidad social acuciante de viviendas en alquiler a precios bajos**.

—**Suprimir las ayudas al mercado inmobiliario y desincentivar los comportamientos especulativos**, mediante una oportuna reforma fiscal que grave la retención de viviendas vacías. Solo con ello los precios bajarían tanto en compra como en alquiler.

Ante esta disyuntiva **el gobierno opta**, con esta reforma, por **ayudar a los bancos** a mantener el valor de sus activos, **atraer inversores especuladores** en vivienda para alquilar y, como consecuencia, **desatiende y ahoga a las familias**.

En conclusión

La propuesta de nueva política de vivienda del gobierno parte de la hipótesis de que estamos en una **situación “post-crisis”** y el **mercado inmobiliario está deprimido**, por lo que **trata de animarlo**. Y fía a la recuperación económica que la demanda alcance a los precios. Desde esta perspectiva pone en marcha una **política de**

incentivos para mantener los precios y ajustar la oferta con su demanda mediante subvenciones a la compra y al alquiler y, como reconoce que también hay sobreoferta, suprime lógicamente las desgravaciones y ayudas a la promoción. Pero **se olvida de aquellos hogares cuyas rentas no pueden pagar los precios altos** en alquiler y en compra.

Las medidas propuestas incentivan el crecimiento de los precios en venta y en alquiler, favorecen la inversión en vivienda y **en ningún caso van a servir para ayudar a la demanda insolvente**. Ya que el gobierno opta por ampliar la demanda con subvenciones que solo pueden ayudar a los casi solventes.

Por ello, podemos afirmar que **mantener el precio de la vivienda alto es su objetivo principal** y será la consecuencia más probable de las propuestas del PP.

Y, además, la nueva política de vivienda **se olvida de las necesidades de los nuevos hogares** —de los que el 50%, unos 130.000 cada año, no son solventes para el mercado, ni en compra, ni en alquiler—, a los que **se condena a soluciones de alojamiento irregular y a sufrir desahucios reiterados** cada vez que la precariedad laboral les hace caer en periodos de insolvencia.

Ignacio Marinas es ingeniero colaborador del Observatorio de Sostenibilidad.