



acceso 360



joves_i_habitatge

UAB
Universitat Autònoma
de Barcelona

REBOLD

ÍNDICE

PRENSA

2

ONLINE

11



acceso 360



PRENSA

UAB

**Universitat Autònoma
de Barcelona**

NOTÍCIES UAB

Fecha	Titular/Medio	Pág.	Docs.
01/12/24	La immigració no fa pujar el lloguer / El Periódico (Ed. Català) -Entendre-hi Més	5	1
01/12/24	Un amor por el piso en propiedad a prueba de crisis / Diario de Ibiza -Dominical	6	2
01/12/24	Jóvenes y vivienda: expulsados del alquiler y del crédito / Diario de Ibiza -Dominical	8	1
01/12/24	Un amor por el piso en propiedad a prueba de crisis / La Opinión El Correo de Zamora -Dominical	9	2



acceso 360

NOTÍCIES UAB

UAB
Universitat Autònoma
de Barcelona



La lupa

La immigració no fa pujar el lloguer

Els estudis més fiables sobre habitatge demostren que l'arribada de població estrangera no és la responsable de l'augment del preu dels pisos, sinó que es deu a la falta d'oferta i a la pressió dels lloguers turístics

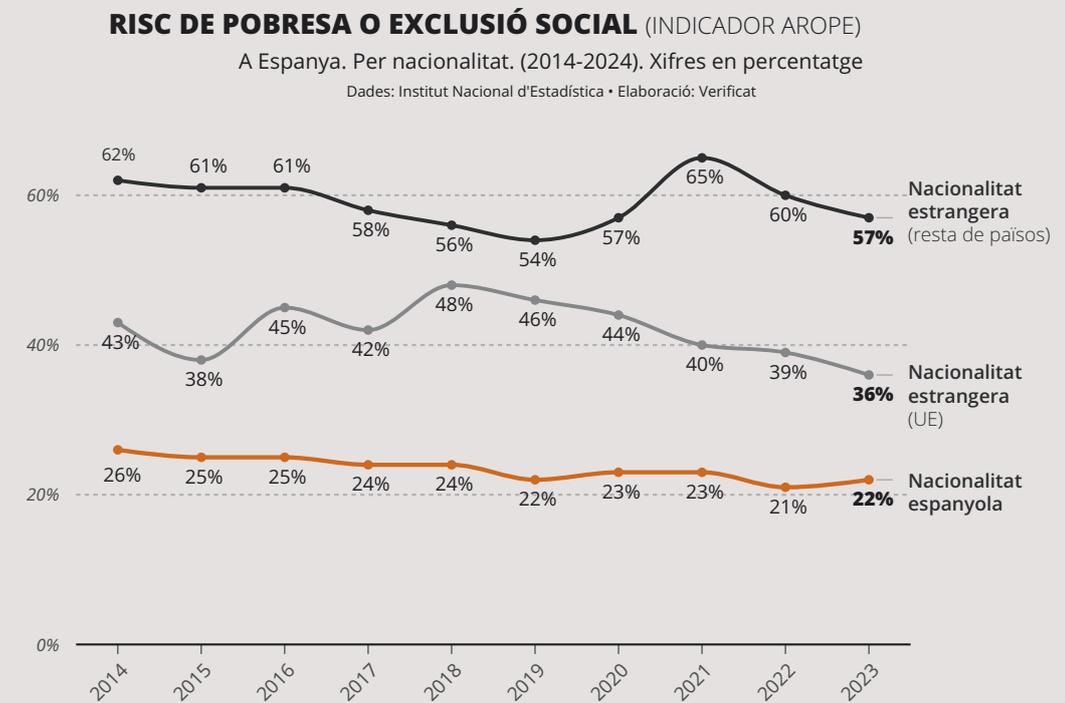
Lucía Abadías / Ares Biescas (Verificat)

Hi ha veus que des de fa mesos assenyalen a les xarxes socials els immigrants com a culpables de l'augment dels preus del lloguer. Són missatges compartits per usuaris anònims, però també per perfils polítics com el de Silvia Orriols, presidenta d'Aliança Catalana, que ho va recordar en el context de la manifestació convocada pel Sindicat de Llogateres de diumenge passat. La idea ha arribat a l'opinió pública després de colar-se en algunes tertúlies en mitjans de comunicació. Però, ¿quina relació hi ha entre l'arribada de població estrangera i el preu de l'habitatge?

Les persones migrants contribueixen a l'augment de població, influeixen en la demanda d'habitatge i, en conseqüència, en l'augment dels preus de lloguer i de propietat, com conclou un estudi de la London School of Economics (LSE). Però la demanda de vivenda no ha crescut al mateix ritme que l'arribada d'immigrants, tal com expliquen els experts a Verificat.

Aquest factor no explica per si sol l'augment accelerat dels preus, que en ciutats com Madrid i Barcelona ha sigut d'un 30% entre els anys 2015 i 2022. El problema és multifactorial. El Banc d'Espanya esmenta variables com la «modesta producció d'obra nova, els lloguers de vacances –que representen el 10% del mercat del lloguer– i el ràpid augment del lloguer de temporada o d'habitacions». Aquesta institució econòmica incideix que l'oferta de lloguers ha pujat, en part, perquè «el lloguer ofereix unes rendibilitats atractives», és a dir, guanys econòmics per als llogaters.

Tampoc juguen el mateix rol els migrants de rendes més baixes que els que tenen més poder adquisitiu. Una investigació del Fons Monetari Internacional assenyala que l'arribada d'estrangers ha contribuït a pujar el preu del lloguer en ciutats com Lisboa i Dublín, en part per la demanda d'habitatges prèmium. «Aquest patró ha desencade-



nat onades de gentrificació en molts centres urbans, en associació amb el creixent paper dels sectors d'innovació i el desig més gran d'habitatge», afegeixen. És a dir, la població d'aquestes zones s'està veient desplaçada per una altra de més poder adquisitiu.

Oferta insuficient

Els dos tipus d'immigrants competeixen per la vivenda amb nadius del seu mateix estatus socioeconòmic, però per Juan Antonio Módenes, doctor en Geografia i investigador al Centre d'Estudis Demogràfics de la UAB, «el problema original és el dèficit de prou oferta nova i accessible». La demanda neta actual «no és superior a l'experi-

mentada en els primers anys de segle», assegura. De fet, el nombre de llars a Espanya creix la meitat que a principis dels 2000: de 500.000 a 250.000 anuals.

A més, que l'arribada d'immigrants hagi augmentat no significa que la demanda d'habitatge hagi crescut al mateix ritme. La població jove que busca casa està disminuint perquè hi ha més gent més gran que jove i perquè molts joves no poden emancipar-se al no tenir recursos econòmics per llogar o comprar una casa.

En tot cas, la majoria de la població estrangera forma part de les classes més baixes. Concretament, un 57% de la població estrangera no comunitària es troba en risc de pobresa o exclusió

social, segons indica la taxa AROPE. Això té implicacions en els tipus de vivenda que habiten. Un estudi del Centre d'Informació i Documentació Internacionals a Barcelona exposa com l'exclusió residencial dels immigrants, sobretot en els primers anys al país, es deu a «la segregació residencial, al difícil accés a habitatges dignes, a l'aglomeració dins de vivendes compartides i a condicions d'habitabilitat paupèrrimes».

Gran part d'aquests immigrants viuen en barris més degradats. Un estudi de la Universitat de Barcelona, explica que els immigrants accepten «habitatges en decadència» que estarien fora del mercat, ja que al no tenir papers o per discriminació racial no tenen gaires més opcions.

Segons un estudi de la Universitat de Barcelona, els immigrants, al no tenir papers, solen acceptar «habitatges en decadència» que estarien fora del mercat



Gran angular

Un amor por el piso en propiedad a prueba de crisis

Daniel G. Sastre

Ni siquiera el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 y la recesión posterior han alterado la preferencia ciudadana por la compra frente al alquiler

Las estadísticas apuntan que, ante el escaso mercado de renta pública, la mayoría de jóvenes que no adquieren un piso lo hacen por su situación económica



Construcción de pisos en el barrio de Villaverde Bajo de Madrid. / AGUSTÍN CATALÁN

Pocos axiomas estaban más asentados en España que el de «alquilar es tirar el dinero». Al menos hasta la crisis de 2008, la que demostró por las malas que los pisos también pueden bajar de precio – y de qué manera lo hicieron –, décadas de crecimiento casi ininterrumpido del valor de la vivienda habían impreso el culto a la propiedad en lo más profundo de las convicciones de la mayoría de las familias.

¿Ha cambiado esa manera de pensar con el estallido de la burbuja inmobiliaria de hace 15 años, cuyos efectos económicos se dejaron notar durante casi una década? No hay una respuesta fácil, pero, si hubiera que dar una, se podría decir que sí pero no. Sí hay más gente que

vive ahora de alquiler que antes de la crisis, pero basta echar un vistazo a las estadísticas para concluir que la mayoría sigue queriendo comprarse un piso, aunque ahora no pueda.

Economistas y sociólogos se ponen de acuerdo en dar una fecha aproximada en la que la preferencia por la vivienda en propiedad empezó a instalarse en el ADN de los españoles: la década que empezó en 1950, y que terminó con las famosas declaraciones del ministro de Vivienda de la época, el falangista José Luis Arrese: «No queremos una España de proletarios sino de propietarios». La proclama es brillante, porque resume en una frase toda una ideología. En palabras de José Candela, experto en política

de vivienda franquista y autor del libro *Del pisito a la burbuja inmobiliaria* (Universidad de Valencia), «la ideología de Falange, que está en todos sus textos, sobre todo en Arrese, pero también en su filmografía», es una de las principales responsables de la actual mentalidad española.

En películas como *El inquilino*, protagonizada por Fernando Fernán Gómez, o también *Surcos*, ambas dirigidas en los 50 del siglo pasado por el falangista José Antonio Nieves Conde, se alerta contra la inestabilidad de la vida de alquiler en la gran ciudad. «Las estadísticas de la República no dan esa importancia a la propiedad», recuerda Candela, aunque añade que en esa etapa anterior a la guerra civil «la clase media

acomodada de las grandes ciudades sí compraba piso, porque ya se consideraba un seguro para la vejez».

Es de la misma opinión Juan Antonio Módenes, profesor e investigador del Centro de Estudios Demográficos de la UAB, que también ve «motivos ideológicos» tras el estímulo franquista a la vivienda en propiedad. «Consideraban que si hacían a los obreros propietarios los hacían conservadores, les quitaban las ganas de hacer la revolución», afirma. Pero también, como otros expertos, subraya las causas económicas de esa apuesta: «A finales de los años 50, el régimen empieza una modernización y una integración en las redes capitalistas internacio-



nales y se abandonan las políticas autárquicas. Una de las maneras de hacerlo era mediante la construcción».

Al principio del régimen, después de la guerra, el franquismo había mantenido las políticas de control del alquiler (lo que se llamó la «renta limitada») que, según Módenes, «hicieron que poco a poco esa actividad dejara de tener interés económico». El mismo Arrese, el día que pronunció su famosa frase de los proletarios y los propietarios –estaba recibiendo en 1959 un premio del gremio de agentes de la propiedad inmobiliaria, que obviamente le debían mucho– también dijo: «Aspiramos a que la vivienda sea del que la vive, y que de la renta limitada pasemos al ideal de la venta limitada».

«Antes de esa etapa, cuando la vivienda pública era de alquiler, muchos inquilinos no pagaban, y tampoco se preocupaban por el mantenimiento de esos pisos», abunda Gonzalo Bernardos, profesor de Economía en la UB y director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria de la misma universidad. Fue entonces cuando el régimen dio impulso a la fórmula que, al amparo de la Obra Sindical del Hogar, construyó decenas de miles de viviendas baratas, que sus moradores pagaban durante un largo periodo –con contratos de 20 a 50 años–, y al final del cual se convertían en sus dueños. Hoy siguen en pie, por citar dos ejemplos, en el barrio de Sant Roc (Badalona), o en Dos Hermanas (Málaga).

Del campo a la ciudad

Los movimientos migratorios del campo a la ciudad también contribuyeron a asentar la preferencia de la vivienda en propiedad en los españoles. «En la ciudad muchos conseguían ser propietarios y se sentían satisfechos con la experiencia», sostiene Bernardos. «Muchas personas, viendo lo productivo que había sido el paso del alquiler a la compra, invertían cualquier dinero en propiedades. Por ejemplo en segundas residencias. Muchos autónomos cotizaban el mínimo a la seguridad social para poder comprarlas, y así tener dos pensiones: la normal y el alquiler», agrega.

Peró todo esto explica el pasado, y no el presente. Es evidente que la sociedad española ha cambiado mucho con respecto a la de hace casi un siglo; para empezar, ahora vive en un régimen democrático que no circunscribe la composición de los hogares a la familia tradicional. Pero también se ha enriquecido, y ha pasado por diversas crisis. La última de ellas tuvo como protagonista principal precisamente a la vivienda: el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 atrapó a muchos ciudadanos en pisos que nunca han recuperado su valor, y arruinó a otros, convencidos de que, como era imposible que la vivienda bajara de precio, podían endeudarse con alegría porque, en caso de dificultad, siempre podían vender y recuperar la inversión.

Además, según las estadísticas del Banco de España, y pese a que la crisis y la posterior caída de precios redujo un poco el esfuerzo económico necesario para comprar un piso, nunca se ha vuelto a llegar a escenarios tan favorables a la adquisición de vivienda como en los 80. El año 1987 fue el último en el que para comprar un piso se necesitaban menos de tres salarios anuales de un hogar medio. En lo peor de la burbuja, el tercer trimestre de 2007, hacían falta nueve años y medio del sueldo de todos los integran-



Vivienda Radiografía del déficit habitacional

tes de un hogar para esa adquisición; esa estadística está ahora, según los últimos datos disponibles, en 7,3 años.

Por tanto, no sería descabellado pensar que la mentalidad del español medio ha tenido que cambiar, al menos la de los jóvenes. Pero, para

muchos de ellos, alquilar sigue siendo un mal menor. Eso se desprende del estudio en profundidad que hizo el CIS en 2019 sobre la vivienda. El 74,4% de los jóvenes de entre 18 y 24 años y el 78,9% de los que tenían entre 25 y 34 años que respondieron a esa encuesta dijeron que preferían comprar piso que alquilar. Si no lo han hecho no es porque no hayan querido, sino porque no han podido.

Sin soluciones para los jóvenes

«Con la crisis se rompe el ciclo, porque se frustra el sueño prometido de acceder a la propiedad, a la seguridad de la vivienda, y es verdad que hay un punto de inflexión. Ahora bien: lo que estamos viendo actualmente es que el acceso al alquiler tampoco es una solución. Como to-

padres les ha dado mucha seguridad tener una casa propia, ahora tienen más formación, que les permite saber que su vida no va a ser estable de ninguna manera, y ligarse a un piso en propiedad es muy complicado, además de ser muy caro».

«Para llegar al 9% de media de la UE [de vivienda social] habría que construir muchísimo, y eso no se logra de un día para otro», añade la profesora Martínez del Olmo. «Y el problema que tenemos es que la vivienda en España es una cuestión muy ideológica, que requiere que se instale el consenso general de que la vivienda es una necesidad, y no tanto un activo». Es decir, que una parte importante de la preferencia española por la compra viene de que una casa se considere tanto un domicilio como un negocio.

En Países Bajos o Austria, por ejemplo, el alto porcentaje de vivienda pública en alquiler proporciona una sensación de estabilidad a sus habitantes sin necesidad de recurrir a la propiedad que no se da en otros muchos países. Pero cada uno tiene su casuística: si en España el hecho decisivo en la política actual de vivienda es el franquismo, en otros lo es la reconstrucción tras la segunda guerra mundial, y en otros el régimen comunista de la guerra fría. En el año 2022, en España el 76% de los habitantes vivía en una casa de su propiedad, frente al 24% que estaba alquilado. Ha habido un cambio con respecto a 2010, en plena crisis de la burbuja, cuando un 80% tenía piso propio, pero no es de una magnitud enorme. En cuanto al resto de Europa, los países del Este son los que tienen porcentajes más elevados de propiedad (Rumania, Eslovaquia y Hungría están por encima del 90%), y también son muy mayoritarios en otros países del sur como Portugal, Italia y Grecia. En cambio, en Alemania es mayoritario (aunque por los pelos) el alquiler, que también alcanza cifras importantes en Austria, Dinamarca, Francia y Suecia.

¿Siguen pensando entonces los españoles en su gran mayoría que alquilar es tirar el dinero? Módenes cree que la situación es poco sostenible: «El acceso a la propiedad ahora es muchísimo más complicado que hace unos años, por las dificultades económicas de los jóvenes y por la dureza del mercado hipotecario. Hace 30 o 40 años, con un nivel de precios con relación a los sueldos más favorable, a veces era suficiente con el ahorro personal y la ayuda familiar para comprar. Eso ya ha cambiado, pero la opción más clara es el alquiler. No sé si alguien le dice a su hijo: cómprate un piso de 400.000 euros, que si no tiras el dinero».

Bernardos afirma que depende. «Alquilar a veces es tirar el dinero y otras no. Sale a cuenta alquilar cuando lo que pagas de alquiler es inferior a lo que pagas de intereses de la cuota hipotecaria. ¿Qué sucede ahora? Que en toda España conviene comprar, porque el alquiler está mucho más elevado de lo habitual. Sucede que determinada gente dice 'mira, debemos ser como Europa', pero si lo hace mal no la tenemos que copiar. ¿Cuando el Banco Central Europeo mantenga los tipos de interés muy bajos, cómo se puede decir a la gente que lo mejor es alquilar? Me llevo las manos a la cabeza, esta tontería se dijo entre 2008 y 2013».

También sucede que, en esos años, para mucha gente que perdió el trabajo por culpa de la crisis generada por la burbuja, lo de menos era si creía o no en el axioma, porque lo que no tenía era dinero para elegir cómo lo utilizaba.



José Luis Arrese, ministro franquista de Vivienda a finales de los años 50.

Los expertos creen que sin un parque público de alquiler potente no habrá cambio de chip

da la provisión de vivienda procede del mercado, estamos expuestos en cualquier caso», sostiene Almudena Martínez del Olmo, profesora de Sociología y experta en urbanismo y vivienda de la Universidad Rey Juan Carlos.

Todos los expertos consultados coinciden en que una razón fundamental de que se mantenga la preferencia por la compra es que el parque público de vivienda en alquiler es escasísimo en España, y así es difícil no quedar al albur de las subidas que marque el mercado privado, como se ve en los últimos años en muchos puntos del país. Si se apostara por el alquiler público esa podría ser una vía alternativa a la propiedad, opina Candela, porque «aunque los hijos ven que a sus



La lupa

Jóvenes y vivienda: expulsados del alquiler y del crédito

Los precios elevados y la imposibilidad de acceder a las hipotecas retrasan la edad de emancipación

✍ Mariona M. Moyano (Verificat)

Barcelona y otras ciudades salieron a la calle en los últimos meses con una demanda clara: bajar los precios del alquiler. Los inquilinos de la ciudad se ven desbordados ante unas mensualidades que califican de inasumibles, hasta el punto de plantear una huelga de alquileres. Los precios aumentan y los sueldos se quedan atrás, pero el problema de la vivienda va más allá.

Si nos fijamos en los años que necesita una persona, de media, para comprar una vivienda, el dato es, aparentemente, inferior que antes de la crisis de 2008: unos 7 años de salario íntegro. Entonces, ¿qué ha pasado con la vivienda española en los últimos 20 años?

«Hace 20 años solo había un mercado, el de la propiedad», afirma en conversación con Verificat Josep Maria Raya, catedrático de Economía Aplicada en el Tecnocampus de la Universitat Pompeu Fabra. El experto explica que el problema de la vivienda es la accesibilidad, no solo por el precio, sino por el crédito. «En relación con los sueldos, antes era difícil el mercado de la propiedad, pero el crédito lo solucionaba; no se necesi-

taba tener un 30% de ahorro, se daban créditos al 100%», relata Raya.

Pero las hipotecas de alto riesgo acabaron en el estallido de la burbuja inmobiliaria. Los bancos ya casi no dan créditos por encima del 80% del valor de la vivienda, y para algunos puede ser complicado ahorrar el 30% del precio de un piso, sobre todo entre los más jóvenes y muy especialmente en las grandes ciudades. Los hogares con menos ingresos destinan actualmente más del 40% de su renta a pagar la vivienda, según el INE, cosa que hace muy difícil la posibilidad de ahorrar.

«El prototipo del joven solvente que puede pagar el recibo de la hipoteca, que tiene estudios y que, por tanto, su vida en teoría irá a mejor, no puede acceder al mercado de la propiedad porque no tiene el 30% (20% del valor de la vivienda más un 10% de impuestos) que necesita para acceder al crédito», dice Raya.

La negativa al crédito ha hecho que la cifra de jóvenes propietarios se desplome: de un 58% en 2007 a un 29% en la actualidad. Según el investigador del Centro de Estu-

dios Demográficos y profesor de Geografía de la Universitat Autònoma de Barcelona, Juan Antonio Módenes, con la crisis, «la oferta de hipotecas se redujo mucho, se endurecieron las condiciones y parecía que el alquiler abría una posibilidad, pero la oferta no ha sido acorde». De hecho, según un informe del Banco de España, a pesar de que hay un aumento de 100.000 viviendas cada año, la oferta en el mercado del alquiler es insuficiente para absorber la demanda.

Faltan pisos

El experto asegura que solucionar esta tensión pasa por quitar del mercado del alquiler a la gente que debería estar en el de la propiedad. Ahora bien, el problema no es solo la falta de acceso a las hipotecas: «Desde 2010 estamos produciendo menos de la mitad de viviendas que necesitamos. Se crean unos 275.000 hogares al año y se hacen unas 100.000 viviendas, hemos pasado de hacer demasiada vivienda antes del 2010 al otro lado del péndulo», expone.

Si nos fijamos en quién forma parte de

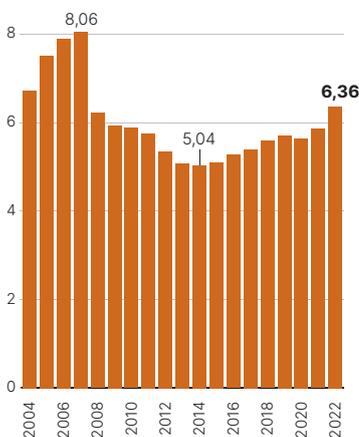
los hogares españoles, la tendencia es clara: cada vez son menos las personas de entre 30 y 44 años que sustentan un hogar: de más del 30% en 2006 al 23% en la actualidad.

Esto se explica, en parte, porque la población está envejeciendo, pero además, los jóvenes no están sustituyendo a la población que envejece en el mercado de la vivienda. «Tenemos pocos jóvenes y no se emancipan tan rápido como antes» dice Módenes. En los últimos 20 años, las personas entre 16 y 29 años con vivienda en propiedad han pasado de ser casi el 60% a menos del 30%.

En este sentido, los menos afectados son los que ya son propietarios: «El tramo de renta más alto habitualmente es la gente mayor, que fue propietaria cuando se podía acceder, ha aguantado la crisis financiera y hoy está en una buena situación», asegura Raya. Los que están en el mercado del alquiler son los que tienen una peor situación, sobre todo el 20% de renta más baja: «Destinan 10 o 15 puntos más de renta al alquiler que la media europea; son los que realmente tienen un problema», concluye.

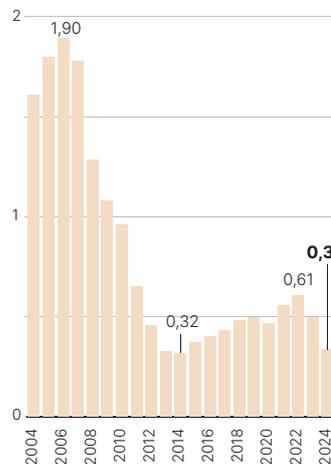
ESFUERZO PARA COMPRAR UNA VIVIENDA

Años de salario íntegro necesarios para una vivienda de 80 m²
Fuente: INE, Ministerio de Vivienda



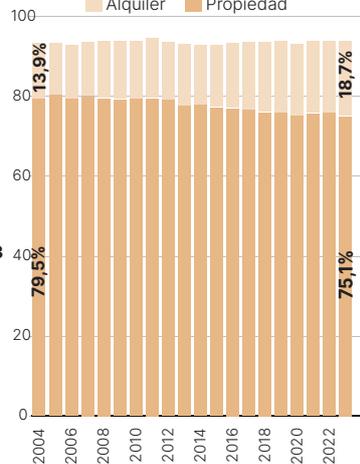
HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN ESPAÑA

Anualmente, en millones. 2004-2024
Fuente: INE



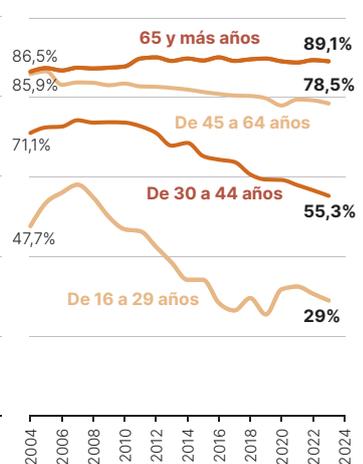
EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES EN PROPIEDAD Y ALQUILER

En %, 2004-2024
Fuente: INE



PROPIETARIOS DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Por edad. 2004-2024
Fuente: INE



La negativa al crédito bancario ha hecho que la cifra de jóvenes propietarios de una vivienda se desplome: de un 58% en 2007 a un 29% en la actualidad



● DANIEL G. SASTRE

Pocos axiomas estaban más asentados en España que el de «alquilar es tirar el dinero». Al menos hasta la crisis de 2008, la que demostró por las malas que los pisos también pueden bajar de precio –y de qué manera lo hicieron–, décadas de crecimiento casi ininterrumpido del valor de la vivienda habían impreso el culto a la propiedad en lo más profundo de las convicciones de la mayoría de las familias.

¿Ha cambiado esa manera de pensar con el estallido de la burbuja inmobiliaria de hace 15 años, cuyos efectos económicos se dejaron notar durante casi una década? No hay una respuesta fácil, pero, si hubiera que dar una, se podría decir que sí pero no. Sí hay más gente que vive ahora de alquiler que antes de la crisis, pero basta echar un vistazo a las estadísticas para concluir que la mayoría sigue queriendo comprarse un piso, aunque ahora no pueda.

Economistas y sociólogos se ponen

de acuerdo en dar una fecha aproximada en la que la preferencia por la vivienda en propiedad empezó a instalarse en el ADN de los españoles: la década que empezó en 1950, y que terminó con las famosas declaraciones del ministro de Vivienda de la época, el falangista José Luis Arrese: «No queremos una España de proletarios sino de propietarios». La proclama es brillante, porque resume en una frase toda una ideología. En palabras de José Candela, experto en política de vivienda franquista y autor del libro *Del pisito a la burbuja inmobiliaria* (Universidad de Valencia), «la ideología de Falange, que está en todos sus textos, sobre todo en Arrese, pero también en su filmografía», es una de las principales responsables de la actual mentalidad española.

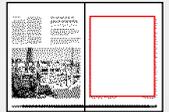
En películas como *El inquilino*, protagonizada por Fernando Fernán Gómez, o también *Surcos*, ambas dirigidas en los 50 del siglo pasado por el falangista José Antonio Nieves Conde, se alerta contra la inestabilidad de la vida de alquiler en la gran ciudad. «Las estadísticas de la República no dan esa

Un amor por el piso en propiedad *a prueba de crisis*

Ni siquiera el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 y la recesión posterior han alterado la preferencia ciudadana por la compra frente al alquiler

Las estadísticas apuntan que, ante el escaso mercado de renta pública, la mayoría de jóvenes que no adquieren un piso lo hacen por su situación económica





importancia a la propiedad», recuerda Candela, aunque añade que en esa etapa anterior a la guerra civil «la clase media acomodada de las grandes ciudades sí compraba piso, porque ya se consideraba un seguro para la vejez».

Es de la misma opinión Juan Antonio Módenes, profesor e investigador del Centro de Estudios Demográficos de la UAB, que también ve «motivos ideológicos» tras el estímulo franquista a la vivienda en propiedad. «Consideraban que si hacían a los obreros propietarios los hacían conservadores, les quitaban las ganas de hacer la revolución», afirma. Pero también, como otros expertos, subraya las causas económicas de esa apuesta: «A finales de los años 50, el régimen empieza una modernización y una integración en las redes capitalistas internacionales y se abandonan las políticas autárquicas. Una de las maneras de hacerlo era mediante la construcción».

Al principio del régimen, después de la guerra, el franquismo había mantenido las políticas de control del alquiler (lo que se llamó la «renta limitada») que, según Módenes, «hicieron que poco a poco esa actividad dejara de tener interés económico». El mismo Arrese, el día que pronunció su famosa frase de los proletarios y los propietarios —estaba recibiendo en 1959 un premio del gremio de agentes de la propiedad inmobiliaria, que obviamente le debían mucho— también dijo: «Aspiramos a que la vivienda sea del que la vive, y que de la renta limitada pasemos al ideal de la venta limitada».

«Antes de esa etapa, cuando la vivienda pública era de alquiler, muchos inquilinos no pagaban, y tampoco se preocupaban por el mantenimiento de esos pisos», abunda Gonzalo Bernardos, profesor de Economía en la UB y director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria de la misma universidad. Fue entonces cuando el régimen dio impulso a la fórmula que, al amparo de la Obra Sindical del Hogar, construyó decenas de miles de viviendas baratas, que sus moradores pagaban durante un largo periodo —con contratos de 20 a 50 años—, y al final del cual se convertían en sus dueños. Hoy siguen en pie, por citar dos ejemplos, en el barrio de Sant Roc (Badalona), o en Dos Hermanas (Málaga).

Los movimientos migratorios del campo a la ciudad también contribuyeron a asentar la preferencia de la vivienda en propiedad en los españoles. «En la ciudad muchos conseguían ser propietarios y se sentían satisfechos con la experiencia», sostiene Bernardos. «Muchas personas, viendo lo productivo que había sido el paso del alquiler a la compra, invertían cualquier dinero en propiedades. Por ejemplo en segundas residencias. Muchos autónomos cotizaban el mínimo a la seguridad social para poder comprarlas, y así tener dos pensiones: la normal y el alquiler», agrega.

Pero todo esto explica el pasado, y no el presente. Es evidente que la sociedad española ha cambiado mucho con respecto a la de hace casi un siglo; para empezar, ahora vive en un régimen democrático que no cir-

cunscribe la composición de los hogares a la familia tradicional. Pero también se ha enriquecido, y ha pasado por diversas crisis. La última de ellas tuvo como protagonista principal precisamente a la vivienda: el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 atrapó a muchos ciudadanos en pisos que nunca han recuperado su valor, y arruinó a otros, convencidos de que, como era imposible que la vivienda bajara de precio, podían endeudarse con alegría porque, en caso de dificultad, siempre podían vender y recuperar la inversión.

Además, según las estadísticas del Banco de España, y pese a que la crisis y la posterior caída de precios redujo un poco el esfuerzo económico necesario para comprar un piso, nunca se ha vuelto a llegar a escenarios tan favorables a la adquisición de vivienda como en los 80. El año 1987 fue el último en el que para comprar un piso se necesitaban menos de tres salarios anuales de un hogar medio. En lo peor de la burbuja, el tercer trimestre de 2007, hacían falta nueve años y medio del sueldo de todos los integrantes de un hogar para esa adquisición; esa estadística está ahora, según los últimos datos disponibles, en 7,3 años.

Por tanto, no sería descabellado pensar que la mentalidad del español medio ha tenido que cambiar, al menos la de los jóvenes. Pero, para muchos de ellos, alquilar sigue siendo un mal menor. Eso se desprende del estudio en profundidad que hizo el CIS en 2019 sobre la vivienda. El 74,4% de los jóvenes de entre 18 y 24 años y el 78,9% de los que tenían entre 25 y 34 años que respondieron a esa encuesta dijeron que preferirían comprar piso que alquilar. Si no lo han hecho no es porque no hayan querido, sino porque no han podido.

SIN SOLUCIONES PARA LOS JÓVENES

«Con la crisis se rompe el ciclo, porque se frustra el sueño prometido de acceder a la propiedad, a la seguridad de la vivienda, y es verdad que hay un punto de inflexión. Ahora bien: lo que estamos viendo actualmente es que el acceso al alquiler tampoco es una solución. Como toda la provisión de vivienda procede del mercado, estamos expuestos en cualquier caso», sostiene Almudena Martínez del Olmo, profesora de Sociología y experta en urbanismo y vivienda de la Universidad Rey Juan Carlos.

Todos los expertos consultados coinciden en que una razón fundamental de que se mantenga la preferencia por la compra es que el parque público de vivienda en alquiler es escasísimo en España, y así es difícil no quedar al albur de las subidas que marque el mercado privado, como se ve en los últimos años en muchos puntos del país. Si se apostara por el alquiler público esa podría ser una vía alternativa a la propiedad, opina Candela, porque «aunque los hijos ven que a sus padres les ha dado mucha seguridad tener una casa propia, ahora tienen más formación, que les permite saber que su vida no va a ser estable de ninguna manera, y ligarse a un piso en propiedad es muy com-

Los expertos creen que sin un parque público de alquiler potente no habrá cambio de chip



José Luis Arrese, ministro franquista de Vivienda a finales de los años 50.

plicado, además de ser muy caro».

«Para llegar al 9% de media de la UE [de vivienda social] habría que construir muchísimo, y eso no se logra de un día para otro», añade la profesora Martínez del Olmo. «Y el problema que tenemos es que la vivienda en España es una cuestión muy ideológica, que requiere que se instale el consenso general de que la vivienda es una necesidad, y no tanto un activo». Es decir, que una parte importante de la preferencia española por la compra viene de que una casa se considere tanto un domicilio como un negocio.

En Países Bajos o Austria, por ejemplo, el alto porcentaje de vivienda pública en alquiler proporciona una sensación de estabilidad a sus habitantes sin necesidad de recurrir a la propiedad que no se da en otros muchos países. Pero cada uno tiene su casuística: si en España el hecho decisivo en la política actual de vivienda es el franquismo, en otros lo es la reconstrucción tras la segunda guerra mundial, y en otros el régimen comunista de la guerra fría. En el año 2022, en España el 76% de los habitantes vivía en una casa de su propiedad, frente al 24% que estaba alquilado. Ha habido un cambio con respecto a 2010, en plena crisis de la burbuja, cuando un 80% tenía piso propio, pero no es de una magnitud enorme. En cuanto al resto de Europa, los países del Este son los que tienen porcentajes más elevados de propiedad (Rumanía, Eslovaquia y Hungría están por encima del 90%), y también son muy mayoritarios en otros países del sur como Portugal, Italia y Grecia. En cambio, en Alemania es mayoritario (aunque por los pelos) el alquiler, que también alcanza cifras importantes en Austria, Dinamarca, Francia y Suecia.

¿Siguen pensando entonces los españoles en su gran mayoría que alquilar es tirar el dinero? Módenes cree que la situación es poco sostenible: «El acceso a la propiedad ahora es muchísimo más complicado que hace unos años, por las dificultades económicas de los jóvenes y por la dureza del mercado hipotecario. Hace 30 o 40 años, con un nivel de precios con relación a los sueldos más favorable, a veces era suficiente con el ahorro personal y la ayuda familiar para comprar. Eso ya ha cambiado, pero la opción más clara es el alquiler. No sé si alguien le dice a su hijo: cómprate un piso de 400.000 euros, que si no tiras el dinero».

Bernardos afirma que depende. «Alquilar a veces es tirar el dinero y otras no. Sale a cuenta alquilar cuando lo que pagas de alquiler es inferior a lo que pagas de intereses de la cuota hipotecaria. ¿Qué sucede ahora? Que en toda España conviene comprar, porque el alquiler está mucho más elevado de lo habitual. Sucede que determinada gente dice 'mira, debemos ser como Europa', pero si lo hace mal no la tenemos que copiar. ¿Cuando el Banco Central Europeo mantenía los tipos de interés muy bajos, cómo se puede decir a la gente que lo mejor es alquilar? Me llevo las manos a la cabeza, esta tontería se dijo entre 2008 y 2013».

También sucede que, en esos años, para mucha gente que perdió el trabajo por culpa de la crisis generada por la burbuja, lo de menos era si creía o no en el axioma, porque lo que no tenía era dinero para elegir cómo lo utilizaba.



acceso 360



ONLINE

UAB

**Universitat Autònoma
de Barcelona**

	Fecha	Titular/Medio	Pág.	Docs.
	01/12/24	DOMINICAL DIARIO DE IBIZA Un amor por el piso en propiedad prueba de crisis / Diario de Ibiza	14	1



acceso 360

UAB a la xarxa

UAB
Universitat Autònoma
de Barcelona

Audiencia diaria: 47.320

Valor económico diario: 157 €

Dom, 1 de dic de 2024

Audiencia mensual (GFK): 800.590

Valor económico mensual (GFK): 4.729 €

DOMINICAL DIARIO DE IBIZA | Un amor por el piso en propiedad prueba de crisis

Domingo, 1 de diciembre de 2024 06:05



Ni siquiera el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 y la recesión posterior han alterado la preferencia ciudadana por la compra frente al alquiler. Pocos axiomas estaban más asentados en...