

ECONOMÍA / POLÍTICA

Bruselas alerta: el problema de la vivienda en España afecta al crecimiento

MERMA EL PODER ADQUISITIVO Y LA OFERTA DE TRABAJADORES/ La escasez de inmuebles en las zonas estresadas estaría frenando la actividad. La Comisión recomienda simplificar la regulación y aumentar la oferta de alquiler y compra a largo plazo.

Andrés Stumpf. Bruselas

El problema de la vivienda en España toma una dimensión Europea. La Comisión ha valorado los problemas de acceso y la escasez de inmuebles para comprar y alquilar en el país y extrae una conclusión preocupante: de mantenerse en el tiempo, esta cuestión afectará al crecimiento económico.

La lógica de Bruselas pasa por que las dificultades para conseguir viviendas a precios razonables, ya sea para alquilar o compra, desincentivan que los ciudadanos con ingresos más bajos permanezcan o lleguen a las zonas estresadas. Como estas regiones, principalmente ciudades como Madrid o Barcelona o zonas turísticas, lideran la oferta de puestos de trabajo, se puede crear una brecha que impacte en la actividad económica.

Para la Comisión, esto afecta especialmente a los jóvenes y a los inmigrantes. La llegada de estos últimos ha sido especialmente relevante en los últimos años, pues el aumento de la base de trabajadores estuvo detrás del robusto consumo privado que tiró el pasado año del crecimiento del país, según expre-

só la Bruselas en sus últimas proyecciones macroeconómicas. Sin embargo, ya entonces el Ejecutivo comunitario avisaba de que la tendencia estaba moderándose y en el futuro podría incluso revertirse si las dificultades para encontrar casa persisten.

Los aumentos selectivos en los volúmenes de desarrollo de viviendas pueden tener beneficios fundamentales en España, ya que mejorarían la capacidad de absorber la oferta laboral en áreas metropolitanas superpobladas, al tiempo que promoverían la movilidad laboral interna.

La Comisión Europea toma buena nota de estudios como el publicado por el Banco de España, que apunta a que el 40% de los inquilinos españoles gasta el 40% de sus ingresos en alquiler y suministros, frente a la media de la UE del 27%, y a que la economía española tiene un déficit de vivienda de aproximadamente 600.000 unidades. Además, destaca el hecho de que el *stock* de viviendas de alquiler social representa solo el 1,5% del total de viviendas, muy por debajo de la media de la UE del 9%.

“España tiene un problema económico de vivienda. No



Ursula von der Leyen, presidenta de la Comisión Europea.

es un tema financiero como en el pasado, sino una cuestión de oferta de inmuebles de alquiler y compra”, aseguran fuentes comunitarias, que reconocen que “las presiones sobre el coste de la vida, en particular en el sector de la vivienda, siguen siendo motivo de preocupación”, indica la Comisión.

Según el análisis realizado por Bruselas “apoyar la oferta de vivienda es clave para el crecimiento sostenible y la justicia social”, por lo que insta a España a tomar medidas en el asunto. Las mismas fuentes consultadas, sin embargo, reconocen que es un problema que “tiene poca solución a corto plazo, pues requiere re-

servar suelo, movilizarlo y elevar las capacidades para construir, algo que lleva su tiempo”.

La Comisión recomienda, entre otras cuestiones, abordar la escasez de mano de obra en el sector de la construcción. La institución dirigida por Ursula von der Leyen considera que se trata de algo

“fundamental” ya que “más del 50% de los empleadores del sector informan de dificultades significativas para encontrar trabajadores”.

A corto plazo, la única recomendación de Bruselas pasa por movilizar parte del parque de viviendas para alquiler y compra social.

La Comisión Europea posa

El despropósito del Gobierno con la vivienda

ANÁLISIS

por Ricardo T. Lucas

El mercado inmobiliario es, de largo, lo que más ha regulado el Gobierno. Pero los resultados de la profusión de medidas aprobadas distan mucho de los prometidos. Acceder a un piso es hoy mucho más complicado que cuando Pedro Sánchez llegó al poder, sobre todo para los colectivos a los que se quería proteger: familias, personas de renta baja y jóvenes.

El precio de la vivienda registra el nivel máximo en 9 provincias, lo que ha provocado que el coste medio de un piso a nivel nacional haya superado su récord: 2.391 euros por metro cuadrado. La situación es aún más crítica en el segmento del alquiler, ya que la oferta de pisos se ha reducido un 17% en los dos años transcurridos

de vigencia de la Ley de Vivienda, que se presentó como la solución definitiva para detener la espiral alcista del coste de los arrendamientos. Todo lo contrario: alquilar un piso cuesta en promedio un 24% más que en el año 2023.

Esta ley, en la que Podemos impulsó su criterio en aspectos fundamentales, habilitó el establecimiento de las zonas tensionadas (sólo se aplica en Cataluña), la limitación de la subida de los alquileres, la definición de los grandes tenedores de vivienda a partir de diez pisos (cinco en las zonas declaradas como tensionadas), impulsó que los gastos de gestión in-

La desprotección legal de los propietarios ha desplomado la oferta de pisos en alquiler

mobiliaria y formalización del contrato deban costearlos el propietario, y estableció un recargo en el IBI para pisos que lleven dos años vacíos. Incluyó también incentivos fiscales para quienes alquilen a jóvenes, o en las zonas tensionadas.

Pero la medida que más efecto ha tenido en el mercado del alquiler es, sin duda, la moratoria de los desahucios, aprobada con motivo de la pandemia y prorrogada sucesivamente por exigencia de Podemos, y que en principio estará vigente hasta 2028. Impide desalojar a inquilinos morosos que estén en situación de vulnerabilidad, lo que ha agravado la ocupación ilegal de pisos, especialmente en grandes ciudades como Madrid y Barcelona. Los expertos atribuyen a la desprotección jurídica del propietario frente a los inquilinos el desplome de la oferta de alquiler en un 58%

desde 2020. Es la consecuencia de que cada vez más propietarios de pisos deciden retirarlos del mercado, bien para destinarlos al alquiler turístico, bien para proceder a su venta, bien para mantenerlos desocupados pese a la pérdida de ingresos que conlleva. De ahí que las comunidades gobernadas por el PP hayan forzado que se debata sobre el fenómeno de la *inquietud* en la Conferencia de Presidentes que se celebra mañana viernes en Barcelona.

Cada vez que Sánchez se ha visto en aprietos políticos, ha hecho anuncios vinculados con la vivienda. Lo hizo en la campaña de las municipa-

De las 185.000 viviendas prometidas por Sánchez sólo una mínima parte ha llegado al mercado

les autonómicas de 2023, en las que fue aumentando el número de viviendas prometidas para alquiler social hasta llegar a la cifra de 185.000 unidades, de las que sólo una mínima parte han llegado al mercado. Lo hizo también cuando anunció una gran empresa pública de la vivienda en el último Congreso del PSOE, en medio de las revelaciones sobre los negocios de su mujer. Y ahora, cuando arrecian las revelaciones sobre la campaña de desprestigio de jueces y policías ejecutada por *fontaneros* de su partido, promete triplicar el gasto público en políticas de vivienda.

Esta utilización política de un bien básico explica el miedo de muchos propietarios a ofertar sus pisos en alquiler. Mientras no se revierta esa inseguridad jurídica, serán inútiles todas las medidas para tratar de frenar el colapso del mercado inmobiliario.