

El alquiler polariza el mercado de vivienda: cada vez hay más multipropietarios y más personas sin ninguna casa

Un análisis del 'think tank' Future Policy Lab destaca cómo, desde la Gran Recesión, la brecha de propiedad y la intergeneracional se han ensanchado en España



Anuncio de alquiler de una vivienda en una calle de en Sevilla, el pasado 10 de abril.
PACO PUENTES



JOSÉ LUIS ARANDA

Madrid - 04 MAY 2023 - 12:42 CEST



España ha sido considerado desde hace décadas como un país de

propietarios. Pero, hoy en día, esa afirmación dependería del grupo de edad al que se mire. Aunque menos que unos años atrás, el axioma tradicional se cumple entre los más mayores. Pero entre los jóvenes España es, sobre todo, un país de inquilinos: si solo tres de cada 10 hogares encabezados por un menor de 28 años vivían de alquiler en 2002, actualmente ese porcentaje se acerca al 70%. Un cambio drástico que pone sobre la mesa un informe divulgado este jueves por Future Policy Lab, un centro de pensamiento al margen de los partidos políticos, [pero de orientación declaradamente progresista](#), que busca “que las propuestas de las nuevas generaciones puedan llegar al debate público”. En su análisis del mercado de vivienda español, los cinco investigadores que lo firman ponen el foco sobre la “polarización del sistema inmobiliario”. Una brecha que se da entre mayores y jóvenes (o no tan mayores), pero [que al final lo es también entre ricos y pobres](#). Porque hogares arrendadores y hogares de inquilinos representan, en edad media y en ingresos, los dos extremos del sistema.

Estos son, además, los colectivos que más han crecido en España en los últimos tiempos. Al clasificar los hogares en cuatro tipos de tenencia (inquilinos, propietarios de una vivienda libre, propietarios de una vivienda protegida y multipropietarios que destinan al menos una vivienda al alquiler), el estudio destaca el empuje imparable de los primeros. Desde 2002 a 2020, según la Encuesta Financiera de las Familias que elabora el Banco de España y que se toma como base del análisis, el porcentaje de personas que viven de alquiler pasó del 13% al 20%. Pero a partir de la crisis de 2008, los investigadores también destacan la eclosión de quienes se convierten en arrendadores de alguna vivienda, que pasaron del 2,5% al 7%. Es decir, casi el triple. Este hecho, aseguran, “sugiere una dinámica de polarización” porque “la proporción de personas que no son propietarias de sus viviendas está aumentando junto con la proporción de quienes poseen más de una”.

Pero esta evolución del número de familias que se convierten en arrendadoras de vivienda no pretende rebatir uno de los mantras más repetidos en el sector inmobiliario: [que faltan más casas en el mercado y por eso suben los precios](#). Al contrario, el informe señala que “la opinión generalizada en España hoy en día es que el aumento de la demanda de viviendas de alquiler ha superado el crecimiento de la oferta”. “Combinado con el papel residual de la vivienda de alquiler social”, agrega, “esto ha dado paso a una crisis persistente de vivienda de alquiler asequible,

especialmente en las zonas urbanas”.

En otras palabras, los investigadores creen que el problema es la excesiva “mercantilización” de la vivienda, que no es algo que haya sucedido solo en los últimos años y en España, pero que sí creen que ha sucedido especialmente en España desde la Gran Recesión. Carlos Delclós, coordinador del trabajo que firman otros cuatro jóvenes académicos, resume esa dinámica: “A la vez que crece la población que trata la vivienda como una fuente de ingreso, crece también la población que no tiene ninguna propiedad”. Y eso, reflexiona al otro lado del teléfono, aboca a una dicotomía en la que habrá que plantear “cuál es la relación prioritaria con la vivienda: si la relación de uso, para vivir; o la relación de inversión”. No es necesaria la pregunta sobre su postura, porque el título del informe deja pocos equívocos: *Vivienda para vivir: de mercancía a derecho*.

Y el problema se redondea con la caracterización de los cuatro grandes grupos de hogares por su relación con la vivienda. La edad media de las familias inquilinas es la más baja (ronda los 45 años) y también sus ingresos medianos (27.984 euros al año). En los arrendadores, la edad se acerca a los 57 años de media y, con el impulso extra de las rentas que obtienen del alquiler, los ingresos alcanzan los 76.504 euros anuales. Entre medias, rondando los 55 años, se sitúan los que tienen una casa de precio libre (37.500 euros anuales) y los que tienen una vivienda de protección oficial (35.511 euros). La escasa diferencia de renta entre ellos sugiere, según el estudio, que “las concesiones de este tipo de viviendas no se han centrado en hogares vulnerables (...) [diluyendo su capacidad redistributiva](#)”.

Control de precios

Como todo centro de pensamiento, la vocación del Future Policy Lab es influir en el debate público, pero también en las políticas. Y a proponer actuaciones a las Administraciones dedica precisamente el informe casi un tercio de su extensión. Las clasifica entre las que inciden sobre la oferta de vivienda y las que lo hacen sobre la demanda; y a su vez entre las que tienen efecto a corto plazo y las que lo hacen a largo. Desgrana en total una quincena de propuestas, entre las que destacan algunas que figuran en [la ley de vivienda que el Gobierno envió al Parlamento](#) y se aprobará previsiblemente en las próximas semanas.

La [defensa de los controles de precio de alquiler](#), por ejemplo, es férrea: “Es difícil encontrar otro tipo de política que consiga reducir el precio tan eficazmente”, aseguran los autores del estudio. Aunque admiten que hay literatura académica contraria por generar problemas de oferta o de correcto mantenimiento de las casas, y por ello recomiendan “diseñar el control de alquileres para minimizar el riesgo de efectos indeseados”. Una posibilidad es que este no se aplique en nuevas construcciones, lo que “crea un incentivo para ampliar la oferta”. Pero a la vez inciden en la solución adoptada “no debe permitir que las viviendas del sector de mercado controlado puedan transferirse al sector no controlado”. Una condición que no cumple la regulación en ciernes porque [“al quedar exentos del control los contratos de temporada](#), se abre para los propietarios una vía de escape”.

Otra de las medidas sobre las que se detiene el análisis es el aumento del parque público de alquiler, otro asunto candente [tras los sucesivos anuncios del Gobierno en las últimas semanas](#). Al respecto, recuerdan los autores que las estimaciones del Ejecutivo sitúan la vivienda social en un 2,5% del total, muy por debajo de la media europea. Y que “según datos de la OCDE, solo el 1,1% de las viviendas son de alquiler social, en contraste con países como Holanda (más del 34%) o Austria (24%). Por eso proponen compensar “este retraso estructural” con “políticas ambiciosas” que eleven el porcentaje de PIB que España dedica a políticas de vivienda. Piden que, por lo menos, el dinero que se destina en los Presupuestos (menos de un 0,1% del PIB) se triplique “en los próximos tres años”. Este dinero no contempla el que destinan las comunidades autónomas, que tienen las competencias en vivienda, ni la inyección extra que se ha recibido de fondos europeos. Además de la promoción y rehabilitación, también piden fortalecer el derecho de tanteo y retracto de las Administraciones para aumentar el parque público.

Las soluciones propuestas se completan con un cambio de enfoque de la fiscalidad (piden, en general, más impuestos para propietarios frente a un sistema actual que les beneficia con reducciones fiscales “en detrimento de los inquilinos”); cambios en el urbanismo para aumentar las reservas de suelo de viviendas sociales; el desarrollo de una red de observatorios de vivienda en todo el país; el reconocimiento de los sindicatos de inquilinos y el reequilibrio de fuerzas con los arrendadores; el desarrollo de asociaciones de vivienda como [las que en otros países europeos se encargan de construir y gestionar casas a precios por debajo de los de](#)

[mercado](#) o el desarrollo de nuevos tipos de tenencia ([propiedad temporal](#), cesión de uso...), entre otras.

*Sigue toda la información de **Economía y Negocios** en [Facebook](#) y [Twitter](#), o en nuestra [newsletter semanal](#)*

LA AGENDA DE CINCO DÍAS

Las citas económicas más importantes del día, con las claves y el contexto para entender su alcance.

RECÍBELO EN TU CORREO

SOBRE LA FIRMA



José Luis Aranda

Es redactor de la sección de Economía de EL PAÍS, diario donde entró a trabajar en 2008. Escribe habitualmente sobre temas de vivienda y referentes al sector inmobiliario. Es licenciado en Historia por la Universitat de València y Máster de Periodismo de EL PAÍS.