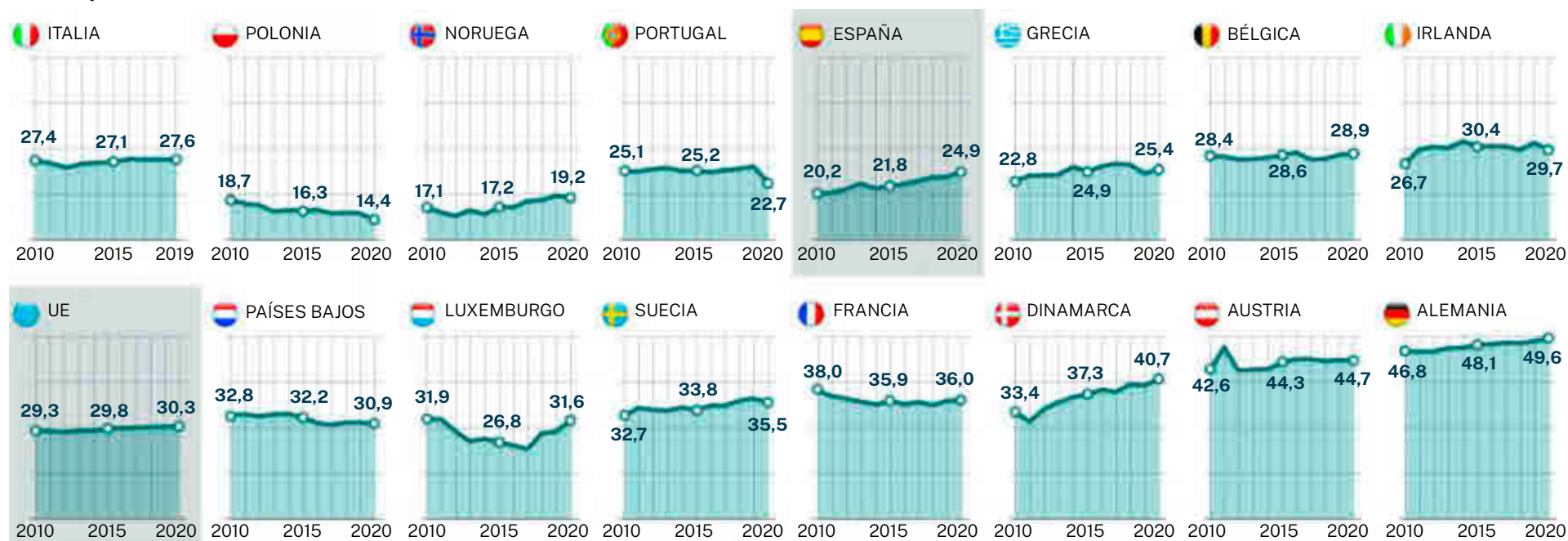


EL ALQUILER EN EUROPA

(Datos en %)



Fuente: Eurostat

España, un país cada vez más de inquilinos por obligación

► El porcentaje de población que vive de alquiler se ha incrementado del 20,2% al 24,9% en los últimos diez años principalmente por las dificultades de los jóvenes para acceder a la vivienda en propiedad

R. L. Vargas. MADRID

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios de vivienda. Y lo sigue siendo, aunque cada vez un poco menos. Según los datos más recientes de la oficina de estadística europea (Eurostat), el porcentaje de propietarios de vivienda en España ha pasado del 79,8% en 2010 al 75,1% de la población en 2020, 4,7 puntos porcentuales menos. En ese mismo periodo, el porcentaje de población que vive de alquiler se ha incrementado del 20,2% al 24,9%. Lejos, eso sí, de la media de la UE (30,3%). Y más todavía de la de países como Alemania o Austria, donde supera de largo el 40%.

Se podría pensar que detrás de este acercamiento a las cifras de sus socios europeos hay un cambio de mentalidad. Un sentimiento

to cada vez más arraigado de que alquilar no es «tirar el dinero», como tradicionalmente se ha creído en España. Pero la realidad es que los expertos coinciden en que el principal motivo que hay detrás de esta paulatina convergencia hacia el arrendamiento con Europa es la dificultad de determinados colectivos, en especial los jóvenes, para adquirir una vivienda en propiedad. «Aunque los españoles seguimos siendo un país de compradores, el motivo más relevante [del incremento del alquiler] es la imposibilidad de los jóvenes para acceder a una vivienda en compra por la dificultad de generar el ahorro suficiente para realizar el desembolso inicial», aseguran desde la consultora inmobiliaria Savills Aguirre Newman. Una situación, además, que se ha acentuado en los últimos años. El porcentaje de jóvenes propietarios ha descendido del 35% en 2019 al 27% en 2021, según

los datos que maneja el servicio Fotocasa Research.

Son varios los problemas estructurales que, según Sociedad de Tasación (ST), explican las dificultades de los jóvenes para lograr el ahorro que les da acceso a una vivienda. «El primer problema es el lugar de nacimiento. El 37%, según el estudio, son jóvenes que pertenecen a familias con salarios bajos y dificultades para acceder a la primera vivienda», según ST. Si se analiza la retribución por franja de edad, más de un tercio de aquellos que tienen entre 25 y 34 años tienen unos ingresos inferiores a 1.300 euros brutos mensuales, y solo un 20% por encima de 2.300 euros. Por último, las elevadas tasas de temporalidad, próximas al 48% en los menores de 30 años, terminan por conformar un muro que hace prácticamente imposi-

ble el ahorro para acceder a una vivienda en propiedad a la mayoría de jóvenes.

Siendo el más importante y determinante, el de los jóvenes no es el único factor que apuntan los expertos para el avance del alquiler. Como asegura Mayca Llorens, directora de Gestión de Alquiler de Solvia, también están empujando la demanda «familias que encuentran en el alquiler respues-

ta a nuevas necesidades surgidas durante la pandemia como más espacio, jardín, servicios comunes, vivir fuera de los grandes núcleos urbanos, o incluso seniors en busca de servicios adicionales». Teresa Marzo, consejera delegada de la gestora de inversiones inmobiliarias Elix, abunda en este sentido en que, en los últimos años, se han producido cambios socioculturales que están haciendo ganar enteros al alquiler. «Los inquilinos buscan otro tipo de viviendas y tienen mayores exigencias y, por ese motivo, el alquiler está ganando importancia ya que ofrece flexibilidad total y se adapta mejor a estas nuevas necesidades y prioridades», asegura. En el caso de los jóvenes, la flexibilidad e inmediatez que ofrece el alquiler encajan con la creciente movilidad geográfica, ligada en parte a la incertidumbre corto-medioplacista y a la falta de estabilidad laboral, «pero también a una mayor

La temporalidad, el paro y los bajos salarios impiden a los jóvenes ahorrar para una hipoteca

<https://www.cope.es/emisoras/comunidad-valenciana/alicante-provincia/>

JESÚS G. FERIA



accesibilidad a la oferta y a una red de oportunidades global», explica Sociedad de Tasación. La vivienda en propiedad «no se concibe tan necesaria e imprescindible en la vida como anteriormente», añaden desde la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI).

Pero aunque el número de inquilinos avanza, el de producto al que pueden optar no lo hace en la misma medida. Especialmente el necesario para que los colectivos más vulnerables encuentren un hogar y los jóvenes puedan emanciparse. En líneas generales, el parque de viviendas en alquiler español es, según los expertos, escaso. «Sólo el 24% del parque de viviendas en España es de alquiler, estamos muy alejados de la media europea», asegura María Matos, jefa de Estudios y portavoz de Fotocasa. «El mercado se encuentra muy tensionado puesto que no existe oferta dentro de las grandes ciudades», afirma Teresa Marzo. En el caso de la vivienda social en alquiler, «España también se coloca a la cola de todos los países europeos de la OCDE, con el 1,1% de todas las viviendas del país, según un estudio sobre la situación del mercado del alquiler en Europa elaborado por el profesor Josep Oliver, catedrático emérito de la UAB», destaca Sonia Bentué, directora comercial de Unlatch España, compañía especializada en servicios de digitalización inmobiliaria.

Más oferta

¿Qué se puede hacer para incrementar esta oferta y acerca cada vez más los niveles del alquiler en España a los europeos? Ninguno de los consultados aboga por intervenir precios, como plantea la Ley de Vivienda, como factor dinamizador del sector. Todos apuntan a incrementar la oferta. Las administraciones, en todo caso, deben limitar su actividad regulatoria a ofrecer seguridad jurídica e incentivos fiscales, asegura María Matos. Eso y «llevar a cabo el plan presentado por el propio Gobierno, llamado Plan Vivienda, que pretende obtener 100.000 viviendas públicas en alquiler social», añade Matos.

Una cantidad, en todo caso, modesta para las necesidades del país. Según cálculos de Savills Aguirre Newman, hasta 2030 harían falta

unos dos millones viviendas adicionales en el mercado de alquiler. Una cifra que calcula en función de la proyección de la penetración del alquiler como forma de tenencia y de la creación de nuevos hogares. Y la fórmula, aunque no es la única, por la que parece que se decanta el sector para dar este salto es el «build to rent», que, según ACI, está dando «muy buenos resultados». Tanto promotoras, como fondos y administraciones públicas han anunciado nuevos proyectos y se estima que se construyan más de 80.000 o 90.000 viviendas en régimen de «build to rent» hasta 2028, aseguran desde Solvia. «Es una realidad en el presente con una gran proyección para el futuro. Las operaciones «build to rent» superaron los 1.500 millones de euros en 2020 con 6.000 nuevas viviendas y sin duda siguieron avanzando en 2021», asegura Mayca Llorens. Junto a esta modalidad, otras como el co-housing, senior living, coliving o microliving han ganado terreno en los últimos años como alternativas a la propiedad.

«Build to rent»

El desarrollo del «build to rent» está trayendo consigo una cada vez mayor profesionalización del alquiler, algo que también reclama el sector para hacerlo más atractivo y permitir que crezca. «En estos momentos, tan solo el 5% de las viviendas en alquiler está gestionado por operadores especializados», desgrana Llorens. Pero el mercado, añade, «requiere ahora de una mayor profesionalización para adaptarse a las necesidades y expectativas de los inquilinos, que precisan de un mejor servicio y atención, así como de mayores facilidades de acceso a la vivienda», añade.

Aunque Sonia Bentué o María Matos consideran alejada la posibilidad de que España se acerque a los niveles de alquiler de Europa, desde Savills Aguirre Newman sí que consideran que estamos en un punto crucial para al menos cambiar de dinámica. «Estamos en un momento único para incrementar el stock de vivienda en alquiler con nueva oferta con estándares de calidad muy por encima de la oferta actual en el mercado. Los fondos institucionales tienen una elevada capacidad de inversión que están buscando destinar, con un interés especial, al mercado residencial en alquiler. Debemos aprovechar esta oportunidad», aseguran.

Una joven mira varios carteles de viviendas en venta y alquiler