

ECONOMÍA Y TRABAJO

Comprar casa cuesta un 21% menos que en 2007 y alquilar, un 11% más

CRISTINA DELGADO, Madrid
En la era de la postburbuja inmobiliaria comprar casa en España es un poco más fácil que en los momentos previos a 2007, cuando el metro cuadrado se convirtió en oro puro.

Alquilarla es más complicado. Esa es la conclusión que se extrae del informe que la Fundación BBVA y el IVIE publicaron ayer sobre la evolución de la vivienda entre 2007 y 2018. Según sus cálculos, el coste de una casa en

propiedad es, de media, un 21% menor ahora que antes de la crisis y en ninguna comunidad ha alcanzado el nivel récord de 2007. El alquiler de media está un 11% por encima y es más caro que entonces en 16 de las 17 autonomías.

En España todavía hay más hogares que habitan en viviendas compradas que de alquiler. Sin embargo, la tendencia a arrendar ha crecido, en especial en determinadas comunidades autónomas. Según el informe publicado por la Fundación BBVA y el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE), "los cambios fiscales a favor del régimen de arrendamiento y los cambios de variables sociodemográficas contribuyen a explicar el aumento de cuatro puntos del peso de los hogares que residen en alquiler desde 2007".

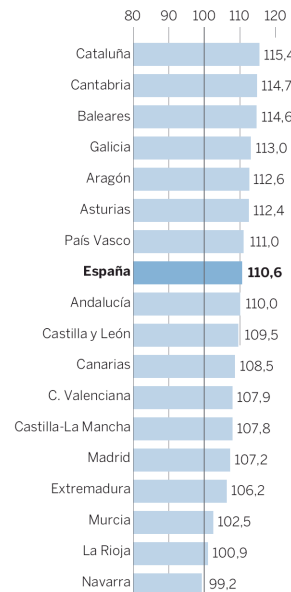
Las diferencias entre comunidades son muy acusadas: la media de hogares de alquiler es del 22,9% en España, pero en Canarias llega al 27,8%, frente al 10,9% de Extremadura. Donde más ha crecido desde 2007 el número de personas que alquila es en Madrid, Navarra y Baleares, con cinco puntos más desde el año previo a la explosión de la burbuja.

Con la demanda al alza, los caseros subieron las rentas. Al contrario de lo que ocurre con los precios de compra. Ahí, todavía no se han recuperado las cotas de los tiempos de las subidas desbocadas. "Tras la burbuja de precios que se generó en los años de expansión crediticia hasta 2007, el pinchazo posterior dio lugar a una brusca corrección de precios hasta 2013 (caída del 36%), iniciándose desde entonces una recuperación en paralelo a la salida de la recesión de la economía", repasa. "Si bien de 2014 a 2018 el precio ha aumentado un 23% en España, el nivel de 2018 sigue siendo un 21% inferior al de 2007", concluye.

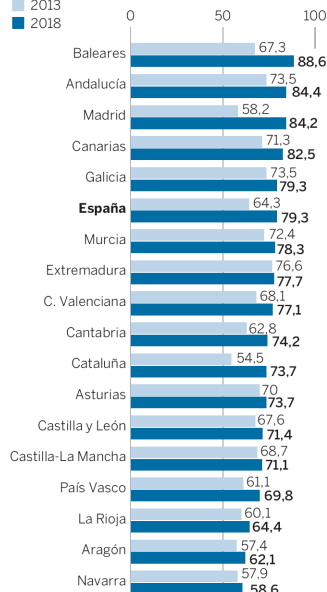
En ninguna comunidad se han llegado a los costes medios de compra desorbitados de 2007. "Navarra y Aragón son las comu-

Evolución del precio de compra y alquiler de vivienda

PRECIO DEL ALQUILER
Índice 2007 = 100



COMPRA DE VIVIENDA
Índice 2007 = 100



Fuente: Fundación BBVA e IVIE.

EL PAÍS

nidades donde los precios en 2018 están más alejados de los alcanzados en 2007 (un 41% y 38% por debajo). Baleares es la región en la que la caída acumulada desde 2007 ha sido menor (un 11%)", concreta.

El alquiler ha seguido el camino opuesto. La demanda de arrendamientos ha crecido de media cuatro puntos, e incluso

cinco puntos en algunas zonas como Madrid. Los precios superan los de 2007 en 16 de las 17 comunidades autónomas. Todas menos Navarra. "La dinámica en la evolución del precio del alquiler ha sido bien distinta en comparación con la del precio de la vivienda. Así, en 2018 el precio del alquiler es un 11% superior al de 2007", destaca. El mayor au-

mento de los arrendamientos ha tenido lugar en Cataluña, Cantabria y Baleares, con crecimientos en torno al 15%. "Navarra es la única comunidad en la que acceder a una vivienda en alquiler en 2018 es ligeramente más barato que en 2007", subraya.

Para llegar a esta conclusión sobre los arrendamientos, acude a las cifras del Instituto Nacional

de Estadística, en particular, al IPC. En este indicador de la inflación hay un componente que analiza la vivienda, y en concreto, lo que los españoles declaran pagar más o menos en concepto de arrendamiento. La subida de los alquileres es, según este informe, destacada. Sin embargo, queda muy lejos del análisis que publicó el Banco de España hace solo unos días, y en el que cifraba el alza en cinco años en una media del 50%. El servicio de estudios del supervisor acudía a cifras del portal de Internet Idealista, porque señalaba que el componente del IPC no les permitía desagregar los contratos nuevos de alquiler. BBVA e IVIE, sin embargo, consideran que el IPC sí permite realizar una fotografía adecuada de la subida entre 2007 y 2018.

Casi 10 años de renta

Tras estudiar los precios, la Fundación BBVA e IVIE concluyen que el acceso a la compra de vivienda es algo más fácil ahora que antes de que estallara la burbuja, teniendo en cuenta la variación del precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares per cápita. Si en 2007 era necesario destinar la renta de 13,6 años para pagar una vivienda libre, en 2018 la cifra ha caído a 9,7. La renta per cápita ha aumentado en esos años un 8,8% mientras que el precio de la vivienda ha caído más de un 20%, según sus cálculos. Lo que no entra a valorar el informe es si esa accesibilidad mayor en cuestión de precios viene o no acompañada de una mayor o menor posibilidad de acceder a crédito o tener ahorros para dar la entrada.

Por autonomías, según el estudio hecho público ayer, Baleares es la región donde mayor esfuerzo hay que realizar para comprar esa vivienda (13,3 años de renta), seguido de Madrid (12,1) y País Vasco (11,6). En el extremo opuesto se sitúa La Rioja, donde hace falta la renta de 6,5 años.

Mientras, en el caso del alquiler, existe todavía un sobreesfuerzo financiero en comparación con otros países vecinos. El 43% de los hogares, señala acudiendo a datos europeos de 2016, destina al menos el 40% de su renta disponible a la vivienda, frente al 28% en la zona euro. "Implica una mayor dificultad en el acceso a la vivienda en alquiler en España".

ANÁLISIS / JOAQUÍN MAUDOS

¿Precio del alquiler? Solo sé que no sé nada

El Banco de España publicó la semana pasada un artículo diciendo que el precio del alquiler en España ha aumentado en el entorno del 50% desde su mínimo a finales de 2013. Ayer publicó la Fundación BBVA un Informe Esenciales, afirmando que el alquiler ha aumentado un 11% desde 2007. Si el análisis se hace para un periodo común (por ejemplo el que utiliza el Banco de España), el aumento es del 53% frente al 2%. ¿Cómo quedamos? Ante semejante diferencia de resultados, el lector puede quedar desconcertado.

El motivo de la enorme discrepancia está en el distinto indicador del precio del alquiler utilizado: el índice de precios de oferta de alquiler que elabora el portal in-

mobiliario Idealista (que utiliza el Banco de España) versus el componente de alquiler de vivienda del IPC (que utiliza la Fundación BBVA). Metodológicamente hay importantes diferencias entre ambos índices y ambos presentan ventajas e inconvenientes. La ventaja del índice basado en el IPC es que es el oficial (lo elabora el INE), pero su inconveniente es que hace un seguimiento de una muestra de viviendas en alquiler que se mantiene estable en el tiempo, por lo que no incluye datos de las nuevas viviendas que se alquilan. La ventaja del índice de Idealista es que tiene una amplia cobertura geográfica e incluye las viviendas que hay en alquiler en cada momento, pero su inconveniente es que se

basa en precios ofertados, que suelen ser mayores a los que luego se materializan en los contratos.

La carencia de un indicador oficial que refleje la realidad del mercado del alquiler en España es preocupante por varios motivos: a) porque impide hacer un diagnóstico riguroso y contrastar la veracidad de afirmaciones como que existe una burbuja del alquiler; b) porque, sin ese diagnóstico, no es posible diseñar con acierto las acciones de política económico-social que exige una situación que desconocemos; c) porque no es posible evaluar la eficacia y eficiencia de las medidas adoptadas en el pasado en materia de política de vivienda; d) porque se genera en la sociedad informa-

ción distorsionada que da lugar a debates oportunistas en base a los que se realizan acusaciones no fundamentadas (por ejemplo, en contra de las Socimi); e) porque ante la ausencia de un índice oficial, proliferan otros que no tienen rigor metodológico; y f) porque se generan expectativas de rentabilidad que pueden ser ficticias y contraproducentes sobre el precio futuro del alquiler y la inversión en vivienda.

Ante este panorama, es urgente que desde organismos oficiales se diseñe y construya un indicador del precio del alquiler con una metodología rigurosa, con amplia y desagregada cobertura geográfica, basada en operaciones reales de mercado. Cuanto más se tarde en disponer de esa información, más tiempo seguiremos sin conocer la realidad de un mercado que es muy importante, no solo desde el punto de vista económico, sino también social.

Joaquín Maudos es director adjunto del IVIE y catedrático de la Universidad de Valencia.