



OPINIÓN

Juan José Galiano

PRESIDENTE DEL GRUPO CREIN

La falta de oferta de viviendas de alquiler en España tiene mucho que ver con la escasa protección legal del propietario, que muchas veces prefiere mantener el piso vacío

¿Puede existir cultura de alquiler en España?

Se dice que en España no hay cultura de alquiler de viviendas, que el porcentaje de éstas no alcanza el 10% del total y que estamos a la cola de esta oferta en toda Europa. Y siendo eso cierto, también lo es que en nuestro país existen muchas personas que no pueden acceder a una vivienda en propiedad, fundamentalmente por el bajo nivel de sus ingresos, lo que constituye un potencial muy importante para desarrollar este mercado. A su vez, el gobierno intenta animar a los constructores con tentadoras medidas fiscales, pero no parece que ésta sea por sí sola la solución. Y es que el análisis debe ser más profundo. ¿Por qué no existe esa cultura de alquiler en España? Sin duda, ésta es la pregunta clave del sector inmobiliario en estos momentos, y su respuesta depende únicamente de las partes que intervienen en el proceso de arrendamiento y que son: el propietario, el inquilino y la administración.

Hablemos, en primer lugar, del propietario de una vivienda vacía. Las últimas reformas en las leyes de arrendamientos urbanos no han mejorado la percepción del propietario respecto a las consecuencias jurídico-patrimoniales del alquiler, siempre extremadamente proteccionista con el inquilino. Los resultados han demostrado el rotundo fracaso de estas medidas. Y en esta situación, es evidente que el propietario no tiene motivación alguna para cambiar su "status". Por lo tanto, podemos decir que si por parte del propietario no se alquila más es porque no existe una legislación que ampare esta iniciativa, ni tiene sentido penalizar el hecho de tener una vivienda vacía, que atentaría contra las reglas que rigen el derecho a la propiedad privada.

La única solución para animar al propietario tendría que venir por la vía de la máxima protección legal y no por la vía de la sanción administrativa. Y está bien que se beneficie fiscalmente al propietario, pero ¿de qué sirven las ventajas fiscales, si no se cobra?

En segundo lugar, está el inquilino. Cuando hablamos de la vivienda consideramos que el coste del alquiler es "tirar el dinero". Porque no estamos dispuestos a, con nuestro dinero, financiar la hipoteca del dueño. Para eso, con lo mismo o un poco más, nos la compramos nosotros. Pero si los alquileres fueran más baratos, la cantidad a destinar para satisfacer esta necesidad básica sería mucho menor que la necesaria para costear una hipoteca, y ese diferencial se podría destinar a satisfacer otras necesidades, que potenciarían el consumo y generarían empleo y riqueza. Además se facilitaría la movilidad y permitiría a los jóvenes independizarse y formar su hogar.

La Administración, como tercer interesado, ha intentado en los últimos tiempos adecuar políticas de vivienda a los cambios que se han producido en nuestra sociedad pero no ha conseguido orientar socialmente la construcción de viviendas en venta o alquiler, porque se dice que ambas opciones no son rentables. Actualmente, se están promoviendo iniciativas para animar a los promotores a invertir en VPO, pero la mayoría de éstos siguen pensando que la VPO, como siempre, "es mejor dejarla para los momentos de crisis".