

**ADVIERTE DE QUE PUEDE CONTRAER LA OFERTA EN LAS ZONAS DONDE SE ACOTEN**

Además, ve riesgo de que encarezca los costes fuera de ellas. Aboga por medidas para impulsar la oferta

# El Banco de España rechaza el plan del Gobierno de limitar el precio del alquiler

J. Rivasés / R. L. Vargas - Madrid

La crisis de la covid-19 podría agravar las dificultades de los jóvenes y los ciudadanos con rentas más bajas para acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler. Es una de las conclusiones de un informe del Banco de España, titulado «El mercado de la vivienda en España, 2014-2019», elaborado por las direcciones generales de Economía y Estadística y Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución. Para aliviar esta situación, el informe aboga por la intervención pública del mercado del alquiler, pero no en los precios. «De entre las distintas medidas, las que parecen más efectivas son aquellas que se centran en incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento a disposición de los colectivos más vulnerables», dice el informe. El estudio también aboga por «políticas centradas en detectar y recalibrar componentes de la regulación urbanística y del uso del suelo que dificultan la disponibilidad de viviendas en áreas tensionadas».

Sin embargo, para el Banco de España, el control de precios en áreas tensionadas que va a implementar el Gobierno no es la solución. El estudio asegura que aunque puede contribuir a mitigar los problemas de accesibilidad y tiene efecto de forma inmediata en el gasto de ciertos colectivos, no atajan las causas subyacentes al problema de accesibilidad. Además, «puede generar una contracción



El Gobierno facultará a las comunidades para intervenir los alquileres en zonas tensionadas

adicional de la oferta en las áreas reguladas y aumentar los precios fuera de ellas».

Las dificultades para acceder a una vivienda se concentran, según el informe, en dos grupos específicos, los jóvenes—menores de 35 años— y las rentas más bajas. Por ejemplo, el 38% de los jóvenes se ve obligado a destinar más de un 30% de sus ingresos a pagar el alquiler. Si han optado por la compra, el 25% de ese colectivo también debe dedicar más del 30% de todas sus rentas a hacer frente a los pagos de la hipoteca.

El Banco de España entiende que la pandemia generará «un profundo efecto contractivo sobre las rentas y la actividad económi-

ca y, al menos en el corto plazo, impactará en la situación del sector inmobiliario». Los redactores del informe creen que las medidas temporales aprobadas por el Gobierno para aliviar la presión financiera de los segmentos más vulnerables, como la moratoria de las hipotecas o el aplazamiento del pago de los alquileres, «contribuirán a mitigar algunos de estos efectos en el corto plazo». Sin embargo, dudan de los efectos a medio plazo y advierten sobre el impacto futuro que, por ejemplo, el aplazamiento de alquileres podría generar, con «distorsiones que acaben mermando su seguridad jurídica», algo que reduciría el aumento de la oferta de vivienda

ca y, al menos en el corto plazo, impactará en la situación del sector inmobiliario». Los redactores del informe creen que las medidas temporales aprobadas por el Gobierno para aliviar la presión financiera de los segmentos más vulnerables, como la moratoria de las hipotecas o el aplazamiento del pago de los alquileres, «contribuirán a mitigar algunos de estos efectos en el corto plazo». Sin embargo, dudan de los efectos a medio plazo y advierten sobre el impacto futuro que, por ejemplo, el aplazamiento de alquileres podría generar, con «distorsiones que acaben mermando su seguridad jurídica», algo que reduciría el aumento de la oferta de vivienda

en alquiler, necesaria para absorber una demanda creciente.

El informe repasa la evolución del sector de la vivienda en los últimos años y concluye que, tras la crisis de 2008, entre 2013 y 2019, la inversión de los hogares en vivienda aumentó un 47%. Sin embargo, a partir de mediados de 2018 se aprecia una moderación en el crecimiento. Los visados de obra nueva cayeron un 4% en 2019, frente a un incremento del 18% en 2018. De hecho, esos visados rondaron los 100.000, que es la cifra más baja desde 1990, con excepción de los peores años de la crisis de 2008.

### Estancamiento

La inversión residencial en vivienda crece a un ritmo muy lento, apenas un 5,7% en 2019, frente a un 11,4% antes de la última crisis. Otro elemento que confirma el semiestancamiento es el empleo del sector, que antes de la covid-19 daba trabajo a 1,3 millones de personas, la mitad que en 2007. Todo eso se explica, sobre todo, por el bajo crecimiento de la población, un 0,5% anual en el periodo 2014-2019, frente al 1% anual del periodo 1994-2007. El resultado es que en 2019 existía un stock de 460.000 viviendas nuevas sin vender, el 80% de las compra-ventas correspondía a viviendas usada, y el valor de la vivienda era, en términos reales, un 30% inferior al de 2007 y un 17% en términos nominales. Eso era compatible con una subida de precios entre 2014-2019, tras el desplome anterior, del 32% real y 26% nominal.

de los jóvenes se ven obligados a destinar más de un 30% de sus rentas al pago del alquiler

# 38%