

## Las consecuencias sociales de no contar con un parque público de vivienda para alquiler

---

ALBINO PRADA :: 08/12/2024

En el Estado español hay un 3,3 % la vivienda social, lo que obligaría a triplicar el parque público, singularmente para alquiler, para acercarse a la media de la UE

Después de la crisis inmobiliario-financiera de 2008, provocada por una burbuja de hipotecas basura y los precios del mercado inmobiliario de venta de viviendas, llevamos quince años de parón constructor y de paulatina recuperación de los precios especulativos de aquella fase catastrófica. Los capitalistas, ante la ausencia de remuneración por parte de los bancos, han dirigido sus opciones al mercado de vivienda de segunda mano para rentabilizarlas después en régimen de alquiler, dada la creciente demanda y la tradicional escasa oferta en el Estado español para esta opción (privada y sobre todo, como veremos, pública).

Ya solo este factor habría impulsado al alza los precios de alquiler con fuerza (y la rentabilidad para inversores grandes y pequeños), pero dicha espiral se ha acelerado por el creciente destino de lo que era oferta de alquiler habitual (anual) al mercado de usos turísticos, a corto plazo o de temporada. Que, con una mayor rotación de los contratos, les permite ingresos por alquileres muy superiores aún a costa de que el inmueble no esté ocupado de forma permanente.

La creciente movilidad y penetración de este mercado en formatos online ha hecho mutar muchas viviendas antes de alquiler permanente en alquiler turístico, con el consiguiente encarecimiento vertiginoso de los precios de las primeras y de la reducción de su oferta.

En estas circunstancias las posibles medidas de intervención en el mercado privado de alquiler chocan con las expectativas de negocio de propietarios y operadores, y se enfrentan a obstáculos de poderosos grupos de interés que subordinan sin pudor el "*derecho a una vivienda*" a la "*libertad de mercado*".

La mejor alternativa ajena a esos obstáculos e intereses es la intervención en el mercado mediante la oferta de vivienda pública de uso social para alquiler a precio tasado. Destinando un creciente parque público a alquiler (y no a venta) ya sea de nueva construcción, del existente, de la SAREB o por adquisición selectiva.

En un informe europeo (2000-2005), las cifras se recogen en el siguiente recuadro, la España de esos años marcaba el furgón de cola de la UE (para Grecia no había datos). Eran años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008, con un indicador del 1 % resultado de las políticas neoliberales sobre el suelo y el mercado de la vivienda de Mariano Rajoy y de su oráculo presidiario Rodrigo Rato.

Datos europeos de Housing Europe más actualizados sitúan en un 3,3 % la vivienda social

(de los casi veinte y seis millones de viviendas) en el Estado español, un porcentaje que nos deja aún por debajo de la mayoría de los países desarrollados europeos, y **que obligaría a triplicar el parque público, singularmente para alquiler, para acercarse a la media de la UE.**

Por su parte el INE ofrece datos sobre el porcentaje de viviendas alquiladas por debajo del precio de mercado, lo que podría considerarse un dato aproximado al del parque público y a su distribución territorial dentro del reino de España. Lo recogemos en el siguiente gráfico en el que todas las Comunidades Autónomas tienen una cota muy baja con la excepción de Canarias.

A la vista está que habríamos perdido, entre pandemias y pelotazos con la SAREB, más de una década en corregir una brecha que ahora parece sorprender a todo el mundo ante la escalada de precios del mercado de alquiler privado y la escasa oferta (en cantidad y no digamos en calidad) del parque de alquiler para residencia habitual.

Algo que está incluso perjudicando las oportunidades de empleo para potenciales trabajos (privados y públicos) en el entorno de los cuales no existen posibilidades accesible y decentes de residencia.

Ante esta situación las recientes movilizaciones populares contra la explosión de los precios de alquileres de la vivienda son la punta de un iceberg de como no estamos transformando crecimiento económico en bienestar social para amplias capas de la población. Algo que podrían aprovechar los milagrosos solucionadores de problemas de nuestras derechas patrióticas. Porque a pesar de la revalorización de las pensiones públicas y de las rentas salariales (salario mínimo incluido) de los años recientes, la inflación está provocando no solo pobreza energética, sino también pobreza y malnutrición alimentaria. Singularmente por la inflación asociada al alquiler de una vivienda, a los pagos de intereses hipotecarios a los bancos y a los consumos energéticos asociados. Una triada extractiva que solo por vía fiscal podría compensar en parte sus efectos en la corrosión social del país.

De cada diez hogares dos viven en España en régimen de alquiler según el INE. Es una cifra creciente que, además, como acabamos de ver se enfrenta a unos pagos mensuales en vertiginoso ascenso ante la ausencia de un parque de vivienda pública en régimen de alquiler tasado homologable a la media europea.

Voy a manejar aquí cifras de gasto anual medio de las personas en el conjunto de España (siempre en precios constantes del año 2006 y hasta 2023 tomando aquel año como base) y, por tanto, esa media incluye a los que pagan y no pagan alquileres (ocho de cada diez). Pero aún así creo que podemos hacernos una idea de lo que dicho encarecimiento está suponiendo en el deterioro del bienestar social del país.

Sobra decir que si el INE ofreciera estos mismos datos que voy a comentar por niveles de renta y/o para hogares con y sin pagos de alquiler los efectos que se van a comentar se verían amplificadas gravemente (en los hogares o personas de menor renta y entre los afectados por pagos de alquileres en su mayoría jóvenes). Dejo estos refinamientos para nuestros investigadores académicos (aunque, de momento, no localicé sus resultados).

Dicho esto, y con estas cautelas, vemos cómo ha evolucionado el gasto medio por persona entre los años 2006 y 2023 en un primer gráfico muy resumido, y paradigmático en la línea de lo que avanzo en el título de este breve análisis. Nuestra referencia ha de ser que la capacidad de gasto medio por persona en precios constantes del año 2006 se ha reducido ligeramente (de 100 a 92), pero, aunque el gasto total no ha crecido, los gastos en alquiler de la vivienda habitual se han disparado al doble (de 100 a 198). Algo que penaliza sobremanera a ese veinte por ciento de hogares que no tienen otra opción que el alquiler.

¿Tiene esto consecuencias en el bienestar social de las personas? Para contestar a esta pregunta me centraré en la calidad de la alimentación que concreto en tres partidas muy significativas: frutas frescas, pescado fresco y carne de vacuno. Pues no es aventurado suponer que con un gasto total menguante y con una partida que se duplica (alquiler) los ciudadanos hayan tenido que recortar su consumo de alimentos de mayor calidad y precio. Todos los señalados, pero singularmente el pescado fresco y la carne de vacuno que han caído a la mitad entre 2006 y 2023. Y reitero: es una caída media para el conjunto de las personas y hogares. Es alarmante imaginar lo que habrá caído entre las personas más jóvenes de menor poder adquisitivo y que tengan que pagar alquiler (o bien los crecientes pagos de intereses bancarios hipotecarios o los costes de los suministros energéticos).

Esta misma mutación (lo que corroen los alquileres crecientes y lo que hay que apretarse el cinturón en una alimentación de calidad) la recojo con unos rateos entre los euros pagados por alquiler y los euros gastados en estos alimentos entre esos años. Reitero: euros a precios constantes en todos los casos según ofrece el INE.

El impacto del gasto creciente en alquiler es demoledor. Pues de duplicar en 2006 lo que se gastaba por persona al año en esos tres tipos de alimentos, ha pasado a cuadruplicarlo (frutas), a septuplicarlo (pescado fresco) o a multiplicarlo por nueve veces (carne de vacuno). Con unos gastos totales ligeramente decrecientes. Lo que se dice apretarse el cinturón en alimentos de calidad para caer en la obesidad tóxica de la comida basura.

Con lo que al no sacar del mercado privado la vivienda en alquiler (con un parque público) lo que provocamos es una sociedad cada vez menos decente (en alimentación al menos) para una parte ya muy frágil de la población (los más jóvenes y con trabajos peor remunerados). Una disyuntiva que analizo en detalle en mi último ensayo "Sociedad de mercado o sociedad decente".

Si a esto añadimos los pagos por intereses bancarios sobre unas hipotecas que ya están recuperando el nivel previo a la explosión inmobiliaria de 2008, y una inflación alimentaria y energética muy por encima de la media del índice de precios al consumo, entenderemos que una buena parte de la población (cuanto más joven y sin vivienda de su propiedad) no valore el rumboso crecimiento del PIB (al menos en el contexto europeo) como un síntoma de progreso social.

Lo que no entenderemos es que en esta situación en el paquete fiscal que va a aprobar el Gobierno hayan decaído el IVA del 21% para penalizar las viviendas de uso turístico y el final del paraíso fiscal a las SOCIMI (sociedades de inversión inmobiliaria). Recursos fiscales con los que bien se podría reforzar la oferta pública de vivienda de alquiler a precio

tasado. Pues en estos asuntos el mercado nunca podrá favorecer la existencia de una sociedad solidaria.

*Attac España / La Haine*

---

[https://www.lahaine.org/est\\_espanol.php/las-consecuencias-sociales-de-no](https://www.lahaine.org/est_espanol.php/las-consecuencias-sociales-de-no)