

Las ayudas al alquiler y los controles sobre los precios, soluciones válidas de acuerdo al último IEB Report

- *El documento ha sido coordinado por el profesor de economía de la UB Jordi Jofre y cuenta con voces autorizadas de la academia.*

Barcelona, 1 de abril de 2025.- El Instituto de Economía de Barcelona (IEB) ha presentado esta mañana un nuevo IEB Report titulado “El problema del precio del alquiler: ¿qué se puede hacer?”, coordinado por el profesor de economía de la Universitat de Barcelona e investigador del IEB Jordi Jofre. El IEB Report ha contado con aportaciones tres académicos: Héctor Blanco Fernández (Rutgers University), Teemu Lyytikäinen (VATT Institute for Economic Research de Helsinki) y Mariona Segú (ThEMA y CY Cergy París Université).

El informe presentado indica que para hacer frente a la crisis de la vivienda, las recomendaciones que generan más consenso entre los economistas son aumentar la oferta de vivienda privada (sobre todo construyendo de forma compacta), aumentar el parque de vivienda social de alquiler y mejorar y extender la red de transporte público. No obstante -señala Jordi Jofre - ninguna de estas políticas es aplicable a corto plazo para hacer frente, de forma inmediata, a la crisis de asequibilidad del alquiler. En cambio *“sí hay dos políticas muy extendidas en los países desarrollados que potencialmente permiten abordar el problema de la asequibilidad del alquiler a corto plazo: las ayudas al alquiler y los controles sobre los precios del alquiler”*, apunta el IEB Report.

Según Teemu Teemu Lyytikäinen (investigador del VATT Institute for Economic Research, *“las investigaciones más recientes no justifican una visión negativa sobre las ayudas al alquiler”*. De esta manera, se pone en entredicho, la visión predominante hasta hace unos años de que estas ayudas eran poco efectivas, ya que se capitalizaban en gran medida en los precios del alquiler.

Al respecto de los controles sobre el precio, el profesor Jofre Monseny señala que *“estas políticas tienen efectos inmediatos y no requieren recursos presupuestarios y, por tanto, son un instrumento a tomar en consideración, dada la crisis actual de asequibilidad del alquiler”*. No obstante, apunta que también es cierto que *“estas políticas también suelen conllevar consecuencias no deseadas, como la reducción de la oferta de vivienda en alquiler, la conversión de la oferta hacia segmentos del mercado no regulados y la disminución de la movilidad de los inquilinos, lo que puede mermar su eficacia global”*.

Contexto del problema

El acceso a la vivienda se ha convertido en un problema mayúsculo. Según datos de los últimos barómetros del CIS y del CEO, el acceso a la vivienda figura entre los problemas que más preocupan a la ciudadanía en nuestro país. Estas preocupaciones tienen bases objetivas. Según datos de la OCDE, en España el gasto en vivienda como porcentaje del total del gasto de los hogares creció 8 puntos porcentuales entre 1995 y 2022.

Informes recientes del Banco de España describen ampliamente la anatomía de la crisis de la asequibilidad de la vivienda en España (Banco de España, 2024a, 2024b). Entre 1996 y 2022, la ratio entre el precio de la vivienda de compra y la renta de las familias creció un 50%. Este incremento de los precios de compra, combinado con el endurecimiento de las condiciones para acceder a créditos hipotecarios después de 2007, ha incrementado la demanda para vivir en régimen de alquiler.

Este crecimiento de la demanda del alquiler ha provocado fuertes aumentos del precio del alquiler desde 2014 hasta la actualidad. Los incrementos de los precios del alquiler han provocado que numerosas familias tengan que destinar un porcentaje demasiado elevado de su renta a la vivienda. La OCDE considera que un hogar padece una situación de sobrecarga por el coste de la vivienda si destina a ella más del 40% de su renta. En España, el 40% de los hogares que viven en régimen de alquiler se hallarían en esta situación (Banco de España, 2024b). Las situaciones de sobrecarga por los elevados costes del alquiler son especialmente comunes si nos fijamos en los hogares con menores ingresos. En España, tres cuartas partes de las familias que viven en régimen de alquiler y que se hallan en el primer quintil de la distribución de la renta padecen una situación de sobrecarga.

Mesa redonda

El encuentro de presentación también ha contado con una mesa redonda en la que han participado Jaume Fornt i Paradell, subdirector general de Promoció de l’Habitatge Protegit de l’Agència de l’Habitatge de Catalunya; Gerard Capó, Gerente del Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona; Núria Lambea, del Servei Municipal de l’Habitatge i Actuacions Urbanes de l’Ajuntament de Tarragona; y David Guàrdia, de la ONG Sostre Cívic.