

¿Me alquilas tu piso, por favor?

Publicado en www.exnovo-am.com el 8 de junio de 2012

El mercado de alquiler de vivienda en España está en un momento decisivo. El ejecutivo también parece creerlo así, y en una de las oleadas de reformas de los viernes, lanzó una serie de ideas para “flexibilizar” y “fomentar” el mercado de alquiler de vivienda. Os adjuntamos al final del post el papel de trabajo publicado por el Ministerio de Fomento con las medidas y la lógica que invocan para justificar el anteproyecto de la reforma de la ley de arrendamientos urbanos.

Desde Ex Novo siempre hemos mantenido (en posts anteriores y en foros en los que hemos participado) que el alquiler de la vivienda es una tendencia hacia la que el mercado residencial español se dirige claramente. Sin profundizar ahora en las razones una por una, señalemos brevemente sólo algunas de ellas:

- La vivienda como bien de primera necesidad ya no puede consumirse vía “propiedad”, porque ni existe un mercado de capitales donde comprar crédito, ni existe capacidad de mayor endeudamiento de los hogares (estamos en la fase opuesta, en un duro “deleveraging”), ni existe un estado de ánimo propicio para que las familias tomen decisiones de inversión a medio-largo plazo.
- Como la vivienda es un bien de primera necesidad, y el stock es gigantesco, sólo puede consumirse vía alquiler. Y eso es lo que está ocurriendo.
- El aumento significativo de la oferta de alquiler (todo el stock que no se vende pasa a alquilarse o, directamente, al abandono) coincide en el tiempo con una disminución drástica de la renta disponible de las familias, y una pirámide de población que manda una señal clara: los hogares que se generan en España (esa es la demanda de vivienda) corresponden a una generación que jamás podrá comprarse una casa en su inmensa mayoría. Pero que en algún lugar deberá vivir.
- Luego los precios sólo pueden bajar. Por el momento la corrección de precios aparece en las estadísticas como moderada. Pero en la calle ya se observa una clara corrección a la baja de las rentas. Esta corrección a la baja de las rentas va a acercar al alquiler a más consumidores.

El alquiler es una de las soluciones, aunque el tamaño del problema es tan enorme, que la bondad del remedio sólo sería apreciable si el stock de las entidades financieras entrase masivamente en el mercado de alquiler. Evidentemente, no son ellas quienes pueden ni deben hacerlo. La medida tendría masa crítica si realmente existiera un segmento de inversor institucional relevante en alquiler residencial. Así es como ocurre en otros países, donde fondos de pensiones, aseguradoras, empresas cotizadas, etc, se dedican a este segmento de la industria inmobiliaria.

Desgraciadamente lo anterior no parece que vaya a ocurrir en el corto o medio plazo en el mercado residencial español por varias razones, entre otras:

- No existen inversores institucionales locales que se dediquen a este segmento de mercado. Es lógico, si tenemos en cuenta las rentabilidades que se barajaban históricamente.
- Esta es una solución a medio plazo, y los stocks de la banca necesitan soluciones para hace dos años, no para dentro de cinco.
- Los inversores institucionales extranjeros que entienden y desarrollan este segmento del mercado, nunca invertirán en un país con la percepción de riesgo y los ratings que España tiene hoy.
- El capital extranjero que (parece que) quiere invertir en el sector residencial español es enormemente especulativo, y no tiene este enfoque. Alquilando viviendas nunca jamás se sacará una TIR > 20%, que es el mínimo que persiguen.

Todo el mundo parece perder de vista que por muy barato que se compre (pienso en los inversores oportunistas), hablamos de viviendas, de hogares. Alguien tendrá que ocuparlos. Y la renta de las familias es la que es, no la que una hoja de cálculo diga. Quien tenga capacidad de compra en los próximos años, será consciente de su posición de dominio absoluto en el mercado, y también querrá su ganga. Ni más ni menos, como los fondos oportunistas. Luego la masa crítica de usuarios del producto residencial medio, normal, el que inunda los balances de los bancos, nunca comprará uno de esos pisos: lo alquilará.

Así las cosas, y a la vista del panorama anterior, el Ministerio de Fomento considera que el problema de que el porcentaje del alquiler sea bajo en España la tiene la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y eso no tiene ningún sentido, porque es justo lo contrario.

El núcleo básico de la actual ley de arrendamientos urbanos data de 1994. Su elaboración llevó años, entre otras cosas por las enormes consecuencias sociales que este tipo de leyes tienen, máxime si se tiene en cuenta que en esos años el porcentaje de gente alquilando era mucho mayor que ahora. La ley tenía que enfrentarse con las prórrogas forzosas, las tácitas reconducciones, las rentas congeladas, la necesidad de reformar edificios abandonados por no ser rentables, etc. Enormes retos todos ellos.

Pues bien, posiblemente la LAU de 1994 haya sido una de las mejores leyes en el ámbito civil, y de las que mejor ha servido a la convivencia de los ciudadanos. Ha conseguido conciliar los intereses de las dos partes y lograr una transición de un régimen a otro, con una litigiosidad extraordinariamente baja. Y lo más importante, los ciudadanos la han interiorizado.

A pesar de ello, se quieren introducir algunas reformas que van en contra del sentido común, en nuestra opinión hay tres medidas que destacan entre todas:

1. La duración mínima de los contratos pasará a ser de 3 años, en lugar de los 5 actuales. Y la prórroga tácita a 1 año, en lugar de los 3 actuales. Modificar las duraciones mínimas a la baja es directamente incompatible con intentar crear un mercado de alquiler fuerte y estable de alquiler. Máxime cuando la duración mínima actual de 5 años está absolutamente interiorizada por propietarios e inquilinos, no es un elemento de conflicto. Observando la experiencia comparada (Alemania y Francia, por ejemplo), el mercado de alquiler es más fuerte cuanto mayor es la duración del contrato en condiciones de renta mercado. No al revés.
2. Que el inquilino tenga que abandonar la vivienda si la necesita el propietario para su vivienda habitual o de una familiar próximo, tan sólo con 2 meses de aviso. Esto es absurdo. Si alguien quiere tener una vivienda a su disposición, por si acaso, lo que ha de hacer es no alquilarla.
3. Obligatoriedad de que el contrato de alquiler esté inscrito para que sea respetado por quien compre una vivienda alquilada. Esta exigencia parece excesiva.

En cambio otras reformas sí tienen sentido, como dejar al pacto de las partes la actualización o no de la renta anual a la evolución de los precios. Se mejora la paradoja actual (como ocurre con los salarios) de que las rentas puedan subir automáticamente, sin más. En definitiva, el problema en el día a día de los arrendamientos urbanos no es la LAU. El problema es una administración de justicia obsoleta y sin medios que priva a los propietarios de la tutela de sus derechos.

No se debería olvidar una máxima sencilla pero efectiva: nunca cambies a un equipo ganador. Si la LAU funciona, que no la toquen. Hay otros temas más perentorios.