

¿Hay burbuja en el mercado del alquiler?

Madrid, 20 de marzo de 2019–. El rápido crecimiento del precio del alquiler en algunas grandes ciudades ha hecho saltar las alarmas sobre una posible ‘burbuja’ del alquiler en España, hasta el punto de la aprobación de un Real Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que regula aspectos como la duración de los contratos, incrementos de rentas y garantías. En el último número de [Cuadernos de Información Económica](#), editado por Funcas, José García Montalvo considera que hay serias dudas sobre la existencia de una ‘burbuja’ en este mercado.

El autor argumenta que si bien la crisis y la recuperación han coincidido con un aumento en la demanda de la vivienda de alquiler, indicadores como la tasa de privación severa de primera vivienda (1,7%) se han mantenido por debajo de la media de la UE-28 (4,8%) y la eurozona (3,5%). Además, la tasa de ‘asequibilidad’ (proporción de hogares que destinan al menos el 40% de su renta disponible equivalente a la vivienda) se sitúa en España en el 10,2%, también por debajo de la UE-28 (11,1%) y de la eurozona (11%).

García Montalvo considera erróneo achacar la subida de precios a los grandes tenedores de viviendas y los apartamentos turísticos. Señala que la oferta de viviendas en alquiler sigue dominada por pequeños propietarios (pequeños inversores, jubilados, etc.), con más de 2,3 millones de españoles que declaran el cobro de rentas por alquiler, mientras que los grandes tenedores de viviendas no representan más del 5% del mercado. En cuanto a los apartamentos turísticos, considera simplista pensar que estas propiedades irían al mercado de alquiler de largo plazo si se prohibieran. La propuesta de movilización de suelo público a partir de iniciativas público-privadas y la calificación pública de las viviendas construidas con subvenciones son algunas fórmulas para incentivar la oferta de vivienda en alquiler. Respecto a establecer un control de rentas, el artículo señala que la evidencia empírica advierte con claridad de los impactos negativos de su implantación.

Este número de *Cuadernos de Información Económica* incluye sendos artículos sobre otros dos debates que han calado en la sociedad española: la desigualdad de rentas y la financiación autonómica. Respecto al primero, los últimos datos de Eurostat sobre distribución personal de la renta, correspondientes a 2016, sitúan a España como el cuarto país de la UE-28 con mayor desigualdad, solo por detrás de Bulgaria, Lituania y Letonia. En la UE-15, países más homogéneos en términos económicos y sociales,

GABINETE DE COMUNICACIÓN

Patricia Carmona

comunicacion@funcas.es

619 329 695

www.funcas.es

@FUNCASES

España se coloca a la cabeza. En su artículo, Eduardo Bandrés explica que el problema de la desigualdad y la pobreza en España apenas afecta a las personas mayores de 65 años, sino que su aumento se ha debido principalmente al empeoramiento de las rentas de las personas en edad de trabajar, por el desempleo y la caída de la intensidad laboral. Y todo ello a pesar de que el esfuerzo redistributivo del sector público entre la población de 18 a 65 años en términos de reducción de la desigualdad incluso es ahora mayor que en 2007.

Si la renta disponible equivalente de los pensionistas se ha mantenido prácticamente constante en términos reales entre 2007 y 2016, en el caso de los ocupados ha caído un 8% y en el de los parados, un 24%. Para paliar esta situación habría que centrarse en la población en edad de trabajar y en su relación con la actividad laboral, dado que las rentas del trabajo representan el 85% de los ingresos de mercado –es decir, sin impuestos ni transferencias públicas- de los españoles de entre 18 y 65 años.

Susana Borraz recupera el debate de la financiación autonómica, desactivado en los últimos meses en un contexto de mejora de las cifras del sistema al amparo de la recuperación económica. La autora revela cómo el buen comportamiento de los recursos tributarios ha permitido acelerar el crecimiento de las liquidaciones en 2015 y 2016, correspondientes a dos años atrás, debido al diferencial entre las entregas a cuenta y el dinamismo real de la economía. Las comunidades que han obtenido un rendimiento más intenso, por encima de la media, han sido Cataluña, Murcia, Valencia, Canarias, Baleares y Madrid, precisamente las que más han demandado la necesidad de reformar el sistema.

Ello confirma que el sistema revierte positivamente en etapas de crecimiento económico y en mayor medida a las comunidades con mayor capacidad fiscal.

Este número de *Cuadernos de Información Económica* incluye también, entre otros, los artículos:

¿Cómo reaccionaría la economía española ante posibles shocks adversos?

Raymond Torres y María Jesús Fernández

Análisis de las diferencias en la rentabilidad bancaria entre Europa y EEUU

Santiago Carbó, Timothy Cobau y Francisco Rodríguez

Carteras de valores en intermediarios financieros (bancos, fondos y seguros): España frente a la eurozona

Ángel Berges y Fernando Rojas

GABINETE DE COMUNICACIÓN

Patricia Carmona

comunicacion@funcas.es

619 329 695

www.funcas.es

@FUNCASES