

Nota de prensa

---

## La falta de oferta provoca sobrecostes en vivienda para más del 40% de los hogares en alquiler a precio de mercado

José García Montalvo y Helena Beunza coinciden en afirmar que los problemas de acceso a la vivienda en España no se van a resolver con un control de precios y en que lo necesario es incrementar la oferta de vivienda social en alquiler, según expresaron ayer en el sexto webinar organizado por el Ivie.

**València, 12 de noviembre de 2021.** En España existe un gran desajuste entre las pocas viviendas disponibles en alquiler y la demanda creciente, lo que provoca que se eleven los precios por encima de lo razonable, según explicaron ayer los dos ponentes del webinar Ivie *Acceso a la vivienda y políticas públicas*. Para **José García Montalvo**, catedrático de la Universitat Pompeu Fabra e investigador del Ivie; y **Helena Beunza**, abogada urbanista y representante de España en el bureau de UNECE de Naciones Unidas sobre suelo y vivienda, los problemas de acceso a la vivienda en España no se van a resolver con el control del precio sino con un aumento de la oferta.

Los ponentes atribuyeron a las políticas de vivienda desarrolladas desde mitad del siglo XX, que incentivaban la compra, también de vivienda social, el limitado parque de vivienda en alquiler que existe actualmente. “Nos encontramos en un punto de cambio social, ahora se valora más la movilidad, la concesión de créditos hipotecarios ha vuelto a ser más exigente, nos hemos acostumbrado a pagar por usos (bicicleta, televisión, etc), cuestiones que han disparado el alquiler y reducido la compra.”, explica Montalvo. Eso acaba en incrementos de precio del alquiler, especialmente en grandes ciudades que están muy tensionadas por el aumento de la demanda como Barcelona o Madrid, pero que también se extiende a otras como Valencia, Bilbao, San Sebastián, etc..

Este desajuste entre oferta y demanda provoca tensiones de precios que hacen que más del 40% de los hogares españoles que se encuentran en régimen de alquiler a precio de mercado soporten sobrecoste de vivienda (cuando el alquiler supera el 40% de la renta disponible familiar), un porcentaje muy por encima de la media de la UE, que no alcanza el 30%.

Para José García Montalvo, hay dos formas de ver la causa del problema: por los grandes tenedores de vivienda o por la escasez de oferta. En su opinión, la primera no se sostiene en

España porque no hay ningún oligopolio, ya que existen más de dos millones de propietarios que pagan impuestos por ingresos inmobiliarios. “El problema, por tanto, no se va a solucionar con un control de precios”, asegura. Lo que sí propone es impulsar la creación de un parque de vivienda social en régimen de alquiler. En opinión de los ponentes las políticas de vivienda social se han centrado también en la compra de viviendas protegidas, pero que dejan de serlo al cabo de los años y, por tanto, no contribuyen a ampliar ese parque de vivienda social. “Si todas las viviendas sociales construidas desde los años 80 hubieran sido en alquiler, ahora dispondríamos de más de dos millones de viviendas para las personas que las necesitan”, explicó Montalvo.

En definitiva, el investigador del Ivie propone que todas las viviendas sociales que se construyan tengan la calificación definitiva como social y que, además, se otorguen únicamente en régimen de alquiler y no se permita su compra.

Por su parte, Helena Beunza también insistió en que España es uno de los países europeos con menor porcentaje de vivienda social y recordó otro de los problemas del mercado inmobiliario español como es la falta de transparencia con respecto a los precios del sector.

La jornada, incluida en la serie de **webinars** *Retos 2030 de la economía y la sociedad española* que organiza el Ivie, contó también con la participación de investigador del Ivie **Francisco Alcalá**, que actuó como moderador.

**Enlace al vídeo completo del webinar:** <https://www.youtube.com/watch?v=3Wa7M8oJxZA>

**Yolanda Jover**

[prensa@ivie.es](mailto:prensa@ivie.es)

Telf. 963 19 00 50 / 608 74 83 35