

VIVIENDA

Pese al pinchazo, comprar casa sigue siendo hoy una quimera para muchos

- El esfuerzo, los años de salario dedicados a comprar un piso, supera al de finales de los 90
- Jóvenes y mujeres se ven abocados “sí o sí” al alquiler de vivienda por sus bajos salarios

O. Isarre

HUESCA.- Casi dos décadas después del inicio del boom inmobiliario, comprar una vivienda sigue suponiendo un esfuerzo mucho mayor hoy que a finales del siglo pasado. Y todo ello pese a que entre medias el sector de la construcción pasara por la peor crisis de su historia, con muy importantes caídas en el precio de la vivienda.

En 2015 -año más reciente con datos-, un altoaragonés con el salario medio de la provincia tenía que dedicar los sueldos íntegros de 5,45 años para comprar una vivienda libre de 80 metros cuadrados, mientras que en 1999 el “esfuerzo” (salarios anuales necesarios) para adquirir una vivienda de las mismas características no llegaba a los 4 años de salario íntegro (3,94).

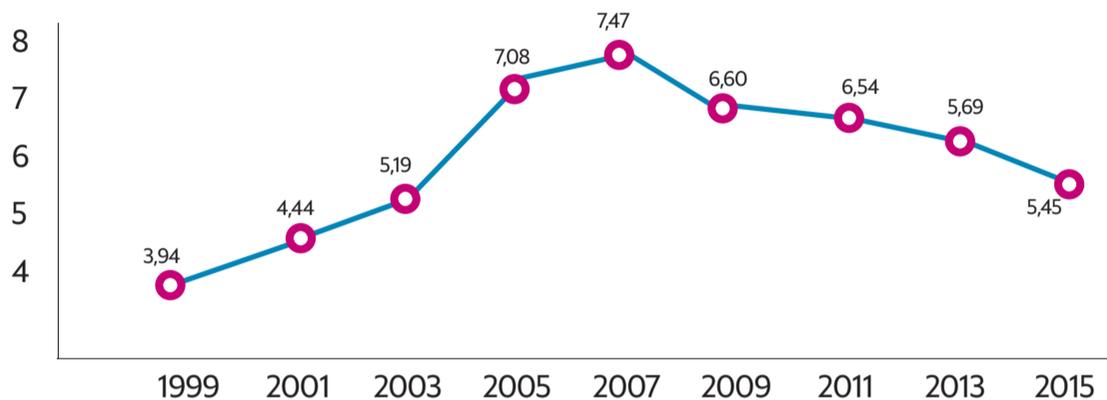
El punto más alto se dio en 2007, en la antesala del pinchazo. Ese año, los altoaragoneses tenían que dedicar 7,47 años de salario íntegro para pagar una casa. Tras el “crash” del ladrillo, el esfuerzo fue remitiendo pero siete años después, sigue siendo muy superior al de los años 90.

Mujeres y jóvenes, “excluidos en masa”

Y como ocurre en esta crisis con otros tantos ámbitos, la peor parte se la han llevado los sectores más desprotegidos: mujeres y jóvenes, que se han visto “masivamente excluidos” de la oportunidad de comprar una vivienda sin ayudas de terceros, como la pareja o familiares.

El “esfuerzo” medio para comprar una casa esconde grandes diferencias si los datos se desme-

Años de salario íntegro para comprar una casa de 80 m²



Fuente: Elaboración propia con datos de la Agencia Tributaria (salarios) y del Ministerio de Fomento (precio del suelo)

nizan en variables más pequeñas, como sexo o edad. Así, en 2015 una altoaragonesa tenía que destinar sus salarios de 6,26 años para poder ser propietaria de un piso de 80 metros, tiempo que se reducía a los 4,92 años en el caso de los hombres. La diferencia, evidentemente, se encuentra en la brecha salarial, ya que, según datos de la Agencia Tributaria, una altoaragonesa cobraba en 2015 un 21,41 % menos que un altoaragonés.

En la misma línea y por idéntica razón, la franja de edad que a priori es la que mayoritariamente debería comprar vivienda (la de aquellos con entre 26 y 35 años) lo tiene mucho más difícil que la de los altoaragoneses mayores de 46 años. Los primeros tienen que destinar más de 6 años y medio de salario (6,56) para adquirir un piso. Los años se reducen a 4,43 para los altoaragoneses de 46 a 55 años y a los 4,16 para los de entre 56 y 65.

Otro segmento de edad que debería ser uno de los principales compradores, el de 36 a 45 años,

EN FRASES

“La única solución para el grueso de la población es la vivienda pública de alquiler”

“Mujeres y jóvenes se han visto masivamente excluidos del mercado de compra”

Jorge Bielsa
Profesor titular de Macroeconomía de la UZ

se encuentra prácticamente en la media de la provincia, con un “esfuerzo” de 5,23 años.

Y para los jóvenes de 18 a 25 años comprar una casa es algo poco menos que imposible, ya que una vivienda libre de 80 metros les supone un desembolso equivalente a casi 15 años de trabajo (14,97).

Jorge Bielsa, profesor titular de Macroeconomía del Departamento de Análisis Económico de la Universidad de Zaragoza, sostiene que las mujeres y los jóvenes “se han visto masivamente excluidos del mercado de compra” de la vivienda y su única alternativa es “alquilar sí o sí”. Pero aparte de ver reducidas sus posibilidades de ser propietario a prácticamente nulas, se ciernen sobre ellos otro gran problema: “La reciente subida de alquileres está siendo letal” para ellos.

Bielsa explica que la razón de la exclusión de mujeres y jóvenes del mercado de compra se debe a la crisis, ya que “les ha afectado de forma muy desproporcionada”. Esta afirmación se aprecia al observar los salarios medios anuales en la provincia en 2015: los jóvenes de 18 a 25 años cobran apenas un 36,40% de la media provincial y los de entre 26 a 35, el 83%. Sólo se supera la media a partir de los 36 a 45 años, con un 4% más, y se rebasa con creces entre los 46 y 55 años (con salarios un 23% más al-

tos que la media) y 56 a 65 años (donde los sueldos superan la media en un 31%).

“El mercado laboral es fuertemente dual: si tienes antigüedad tienes derechos y salarios y si no, no tienes ni lo uno ni lo otro”, razona el profesor, que sentencia que “los ajustes han sido por el eslabón más débil, los jóvenes”.

Los más afectados por la crisis, jóvenes y mujeres, han ocasionado que “el número de personas que viven en alquiler a la fuerza ha crecido mucho, especialmente en las ciudades”. Y aunque “la tendencia atávica” a tener vivienda en propiedad sigue, “lo que no acompañan son los salarios”.

Asimismo, Bielsa rechaza que el origen del boom se debiera a la Ley del Suelo de 1998, a la que califica más de un instrumento “totalmente ineficaz” de reducir la burbuja que su causa. Y fue un “intento fallido” porque “las causas no eran la escasez de suelo, sino la bajada de los tipos de interés y la borrachera financiera de unos bancos que recibían financiación ilimitada de Europa”.

Vivienda pública de alquiler, única solución que funciona

Apunta Bielsa que “la única forma de que el grueso de la población pueda acceder a la vivienda es tratar de conseguir que los alquileres no se disparen en general”.

Compara esta situación con otros países -incluidos los que han sufrido su burbuja- y las soluciones que han aplicado, para concluir que el remedio es la vivienda pública de alquiler, “no de compra”. “En Europa sólo hay una (solución) que claramente funciona”, subraya en alusión a la vivienda pública de alquiler. ●

“Sin combustible” para una nueva burbuja inmobiliaria

España ya no cuenta con crédito barato europeo y la tendencia al alza tiene un alcance limitado

O. Isarre

HUESCA.- Los precios inmobiliarios llevan alrededor de dos años creciendo a niveles muy superiores a la inflación, mientras que la venta de viviendas

también acumula bastantes trimestres con crecimientos muy notables. Sin embargo, y aunque haya voces que alertan de una posible nueva burbuja, el profesor de Macroeconomía del Departamento de Análisis Económico de la UZ Jorge Bielsa, sostiene que la posibilidad de un nuevo “boom” del ladrillo “es muy limitada”. “Ya no tenemos el combustible que tuvimos entre 2000 y 2007: el crédito barato de Europa”, explica.

Bielsa reconoce, no obstante, el importante crecimiento inmobiliario, pero apunta a dos factores detrás de ese destacado repunte: por un lado; la compra masiva de inmuebles que están llevando a cabo fondos extranjeros para alquilar o revender -“hay mucho dinero en el mundo y el negocio inmobiliario español puede ser atractivo después de que los precios hayan bajado tras la explosión de la burbuja”-; por el otro, la parte de la pobla-

ción “que no ha sufrido los efectos de la crisis” y que, ante la escasa rentabilidad de los productos financieros, sigue apostando por el ladrillo.

Descarta así una nueva burbuja porque estos dos efectos “tienen el recorrido que tienen”. “No creo que puedan volver a generar otra burbuja como la anterior”, apunta Bielsa, que añade otro factor que evitaría un nuevo “ladrillazo”: el hecho de que “a más corto que medio

plazo, el Banco Central Europeo va a tener que subir algo los tipos de interés y eso reventaría cualquier burbuja que se pudiese crear”.

De esta manera, el BCE y su próxima subida de tipos de interés jugaría a favor de la estabilidad del mercado inmobiliario, pero en el boom de la década pasada Europa, recuerda Bielsa, fue la gasolina del ladrillo, ya que “infló” la burbuja “cuando bajó” los tipos. ●