

Los españoles se pasan al alquiler

La crisis económica y el cambio en la pirámide poblacional han promovido la cultura del alquiler en España, hasta ahora escasa. Científicos de la Universidad Autónoma de Barcelona han examinado las tendencias demográficas y residenciales de los españoles en los últimos 30 años y aseguran que el alquiler se contempla ahora como primera opción de acceso a la vivienda.

SINC

9/2/2015 10:00 CEST

Dos investigadores de la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB) han indagado en los efectos de la crisis económica en el modelo residencial. Sus resultados constatan que el impacto del declive económico y el paralelo cambio de la pirámide poblacional –provocado por el envejecimiento de la población y la escasa inmigración– han inducido un descenso radical de demanda y un cambio drástico en el sistema residencial español.

“Mientras que entre 2004 y 2007 nuestras estimaciones dicen que de cada diez nuevos hogares que se añadían solo uno era en alquiler, en la actualidad no se crea ningún hogar neto en propiedad. Es decir, se crean tantos como se disuelven, por lo que la creación neta de hogares es de alquiler”, ha explicado a Sinc Juan Antonio Módenes, investigador de la UAB y coautor del estudio.

“En la actualidad no se crea ningún hogar neto en propiedad. Es decir, se crean tantos como se disuelven”,
explica el investigador

Los científicos han utilizado datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, Eurostat y la Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España. En total, han contabilizado que la demanda residencial de base demográfica –el incremento anual del número de hogares– ha disminuido por debajo del 20% de la cifra máxima alcanzada en los años 2005 y 2006.

“Han estallado a la vez la burbuja inmobiliaria y la burbuja demográfica. Estos cambios están afectando a las bases más fundamentales del sistema, como es el dominio de la propiedad. Sobre el alquiler, no se trata tanto de lo que ha aumentado o no, sino del cambio de su proporción relativa, en un contexto de baja formación familiar y de disminución de la demanda”, ha indicado Módenes.

Existe un importante repunte del alquiler debido, en gran medida, a la globalización y la movilidad exterior. “El cambio de tendencia hacia el alquiler se debe a la falta de solvencia de los jóvenes en la situación actual. Si la inclinación por el alquiler se hace estable seremos testigos de una sucesión de generaciones más antiguas, con más propietarios, por generaciones más recientes, con más presencia del alquiler”, destaca el investigador.

Durante los años del *boom* inmobiliario se incrementó de forma exponencial la vivienda de nueva construcción, así como las obras de mejora de los hogares ya consolidados. Asimismo, los inmigrantes y los jóvenes eran los que accedían a viviendas de segunda mano, tanto por compra como por alquiler. “Esa mayor disponibilidad de viviendas en alquiler se hace notar en el período actual de crisis y baja demanda relativa”, añade Módenes.

Las ventajas del nuevo sistema

El nuevo modelo residencial ofrecería una emancipación más fácil y estable, que adelantaría los proyectos reproductivos de las familias

Para los investigadores, un cambio a un modelo residencial basado en el alquiler podría tener muchas ventajas, como el crecimiento de la construcción independiente y la generación de ganancias a corto plazo en el circuito de promoción, construcción, venta e hipotecas.

“Dejar que los jóvenes se emancipen, incluso que lo hagan antes, solo se puede hacer con una presencia amplia del alquiler. Además de hacer más fácil el desarrollo vital de los españoles, fomentaría el crecimiento económico a través del sostenimiento de la demanda interna”, ha subrayado el investigador. “Pensamos que el potencial social y demográfico está ahí –añade Módenes–, solo hay que aprovecharlo”.

También tendría ventajas sociales y familiares: una mayor libertad en la organización del ciclo de vida tanto de los jóvenes como de sus padres. Por último, el nuevo escenario ofrecería una emancipación más fácil y estable, que adelantaría las prioridades de las familias y sus proyectos reproductivos, con el consiguiente adelanto –incluso un aumento– de la fecundidad.

Todo dependerá de las políticas que se apliquen

Los investigadores han diseñado dos tipos de escenarios en los que se desarrollará la sociedad española según las tendencias residenciales actuales, que dependerán de las políticas que se implementen.

Los investigadores insisten en que los cambios señalados se producirán a medio y largo plazo

Por un lado, puede darse una evolución negativa. “Si el crecimiento económico es bajo, la creación de empleo débil y las condiciones laborales precarias durante la juventud, el acceso a la vivienda continuará siendo principalmente en propiedad, pero con un crédito restringido y dificultades para movilizar las redes familiares de apoyo”, aseguran.

Otro escenario, el de sustitución del sistema residencial, es más positivo. “Se consolidaría el alquiler como previo al acceso a la propiedad, algo muy común en otros países”.

Este escenario se vería reforzado además si se practicara una política activa de vivienda que aumentara los incentivos al alquiler y el sector de la construcción estaría centrado en la rehabilitación de las viviendas antiguas, que serían el principal acceso a vivienda para los jóvenes.

“Actualmente estamos en una situación que se parece bastante al primer escenario. Para llegar a este último, es necesaria una apuesta por incentivar más la formación de hogares de los jóvenes, uno de los principales motores económicos”, argumenta Módenes.

Los investigadores insisten en que los cambios señalados se producirán a medio y largo plazo: “Se trata de procesos que implican cambios generacionales”, concluyen.

Referencia bibliográfica:

Módenes, Juan A. y López-Colas, Julián (2014). “[Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?](#)”. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148: 103-134.

(<http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>)

Derechos: **Creative Commons**

TAGS

ALQUILER | BURBUJA INMOBILIARIA | URBANISMO | CRISIS | ECONOMÍA |
DEMOGRAFÍA | INMIGRACIÓN |

Creative Commons 4.0

Puedes copiar, difundir y transformar los contenidos de SINC. [Lee las condiciones de nuestra licencia](#)

