

Los españoles y el arrendamiento

JUAN DÍEZ NICOLÁS SU VIVIENDA | Pág. 2

19/09/2008

España es el país europeo con mayor proporción de propietarios de vivienda. Esto no siempre ha sido así, especialmente en las áreas urbanas. La política para favorecer la propiedad comenzó a mediados de los años 50, cuando los alquileres estaban congelados y el Gobierno permitió a los dueños de los pisos que los vendieran a los inquilinos pero con un precio fijado en función del alquiler que pagaban. Si los inquilinos no compraban, el propietario podía ponerlos a la venta libre.

Además, el Gobierno proporcionó créditos a través de la banca oficial que generalmente cubrían el 90% del coste, para facilitar la propiedad. Algunos interpretaron esta política como una forma de lograr paz social, bajo el supuesto de que si la mayoría de los españoles estaba endeudada rechazaría embarcarse en conflictos sociales que pusieran en peligro lo ya pagado por el piso. Sea o no verdad esta interpretación, lo cierto es que esa política favoreció el crecimiento de unas clases medias urbanas con patrimonio propio, y creó la tradición de que pagar un arrendamiento es tirar el dinero, pues por un precio similar al alquiler se puede pagar una hipoteca que finalmente conduce a la propiedad. Esta tradición se ha visto acrecentada más recientemente como consecuencia de los bajos intereses de las hipotecas, que han fomentado, puede que en exceso, la costumbre no sólo de adquirir la vivienda propia, sino la de invertir en vivienda por su rápida revalorización, que proporcionaba ganancias mayores y más seguras que las de invertir en Bolsa.

La legislación no proporciona garantías ni al arrendador ni al arrendatario. En otros países el propietario tiene obligación de mantener la vivienda en perfectas condiciones (incluso pintarla una vez al año), y el inquilino tiene igualmente responsabilidad sobre los deterioros que cause a la vivienda, y es desalojado en cuanto falta a sus obligaciones de pago. La legislación española no ofrece protección suficiente ni al propietario ni al inquilino, lo que explica la falta de oferta y demanda de alquiler.

Juan Díez Nicolás es catedrático de Sociología de la Universidad Complutense de Madrid.

• [Disminuye](#)

[el](#)

[tamaño](#)

[del texto](#)

• [Aumenta](#)

[el](#)

[tamaño](#)

[del texto](#)