



## «Si bajan los precios pero crecen las colas para alquilar, no resuelves el problema»

**José García Montalvo**  
Catedrático de Economía en la Universitat Pompeu Fabra

Es uno de los expertos en vivienda más reconocidos del Estado y el próximo 19 de noviembre será el ponente principal del primer foro sobre zonas tensionadas en Donostia

MIGUEL VILLAMERIEL

SAN SEBASTIÁN. José García Montalvo (Valencia, 1964) será uno de los protagonistas del primer congreso internacional sobre zonas tensionadas que el Departamento de Vivienda organizará el próximo 19 de noviembre en Donostia, aunque este experto en Economía Aplicada avanza que las limitaciones de los precios del alquiler «pueden no compensar»

si reducen la oferta de viviendas.

—En apenas diez días desde que entró en vigor en Gipuzkoa el índice de precios de referencia, la oferta de alquiler de larga duración ha caído a la mitad en Donostia. ¿Le sorprende el dato?

—No, no, en absoluto. Hicimos un estudio sobre el primer periodo del control de precios en Cataluña que comenzó en septiembre de 2020 y el efecto era muy claro. Los precios del alquiler bajaban algo, pero la oferta se contraía claramente. Esto es lo que la literatura ha encontrado en el 99,9% de los casos. Ahora la mayor amenaza no es tanto que el dueño se lleve la vivienda al alquiler de temporada o turístico, sino que la incertidumbre sobre la futura recuperación de la vivienda si hay problemas, unida a que el precio de

la vivienda ha subido mucho en los dos últimos años, le lleve a vender esta vivienda. Este factor puede estar contribuyendo a la reducción de la oferta allí donde se imponen controles de precios.

—De los pisos que han desaparecido del mercado en Gipuzkoa, solo la mitad se han trasladado al alquiler de temporada...

—Por eso digo que la gran amenaza ahora es que el precio de la vivienda ha subido en mayor proporción que la rentabilidad del alquiler. Entonces, si antes alquilar un piso en San Sebastián me rentaba al 3,5%, ahora con la subida del precio lo hace a un 3% escaso. Ese dinero en cualquier otra inversión me rentaría más, y además me quito de encima un activo que empieza a estar señalado. El propietario sabe que, si invierte en un fondo, nadie le señala.

—El Gobierno Vasco, una vez que ha entrado en vigor el índice de precios, ha rectificado su posición inicial y asume que los topes a los alquileres no tendrán

carácter retroactivo con los grandes tenedores. Solo afecta a nuevos contratos. ¿Hace bien en ser garantista?

—Sí, porque la retroactividad de las normas jurídicas es problemática. Con esto hay que tener cuidado porque puede ser motivo de demandas. En algunos sitios hemos visto incluso que las demandas se presentan por que los precios del índice no se ajustan a los precios reales de mercado, como en Alemania. Cuando intentas imponer un sistema como este tienes que ser muy garantista.

—Por la experiencia de Cataluña, ¿cuánto tiempo tendrá que pa-

PERJUDICADOS

«Los últimos de la fila para alquilar siempre son los mismos: jóvenes, familias monoparentales e inmigrantes»



José García Montalvo será el ponente principal del congreso sobre zonas tensionadas de noviembre en Donostia. JESÚS SIGNES

#### sar para que se note una bajada en los alquileres en Gipuzkoa?

—Que se note un efecto en el precio de los alquileres puede ser bastante rápido, en un año ya se empiezan a ver reducciones. Luego esa caída inicial tiende a moderarse, como se ha visto en Berlín. De hecho, lo que sucede es que normalmente empieza a trasladarse la presión a zonas limítrofes que no están controladas. Pero, en cualquier caso, aquí el tema no es que los precios bajen, esa no es la cuestión crítica. Si yo consigo que el precio del alquiler baje, pero las colas de interesados en alquilar en San Sebastián pasan de 80

a 200 personas, no estoy resolviendo el problema. Porque al primero de la fila le van a bajar el precio del alquiler, pero el último de la fila nunca llegará a ser el primero. Y los últimos siempre son los mismos: jóvenes, familias monoparentales, inmigrantes. Hay tan poca oferta de alquiler que el propietario puede hacer un concurso de belleza para ver quién le da más seguridad de cobro.

#### —¿Y a quién acaba eligiendo?

—Pongamos que a un nómada digital. Al que le dicen: 'En vez de 1.400 euros, ahora te tengo que cobrar 1.200'. Pero como igual tiene una nómina de 5.000 euros al mes, le da un poco lo mismo. ¿Qué pasa? Que estás haciendo una fila enorme bajándole el precio justamente a los que no necesitan que se lo bajes. Y, como las colas no se reducen, los que están al final nunca llegan adelante.

#### —¿La intervención de precios que promueve la ley de Vivienda tiene efectos indeseados?

—Sí, sí. La literatura ha mostrado con mucha claridad que hay efectos colaterales indeseados. Muchas políticas los tienen, pero la cuestión está en saber si compensan los efectos positivos sobre esos efectos colaterales. En este caso, la literatura parece indicar que no compensan.

#### —Hace una lectura bastante crítica de la ley de Vivienda.

—La ley tenía cosas buenas y muy buenas intenciones, esto hay que reconocerlo. Por ejemplo, en los incentivos fiscales a los propietarios que bajen los precios o alquileren a jóvenes. Pero ese apéndice de señalar zonas tensionadas y aplicar limitaciones de rentas no es la política más adecuada, aunque entiendo que pueda ser muy golosa. Cualquier alcalde querría tenerla para poder decir: 'Mira lo que han bajado los precios del alquiler'. Pero tal vez omita que ahora hay mucha menos gente que consigue un alquiler.

#### —¿Cómo valora la forma en la que se están desarrollando las zonas tensionadas en Euskadi?

—El caso de Euskadi es un poco distinto, porque el Gobierno Vasco ha tomado la decisión de hacer una negociación municipio a municipio. Y va a intentar asegurarse de que esos efectos colaterales negativos, en forma de reducción de la oferta, los compensa a través de que los municipios le concedan o bien suelo o bien venta-

jas fiscales para que el propio Gobierno pueda construir vivienda asequible en ese municipio. Por lo tanto, hay un efecto colateral negativo que intenta compensarse a partir de un efecto positivo de coordinación entre los diferentes niveles administrativos.

#### —Su ponencia en el congreso de Donostia se titula 'Retos para el fomento de un mercado residencial asequible'. ¿Cuáles son sus recetas?

—El problema es tan complejo que no existen recetas milagro. Hay que partir de la base de que este es un problema que tienen todas las grandes ciudades del mundo y aquellas que tienen una fuerte presión turística: todo el mundo quiere vivir en ellas. Y lo que todas tienen en común son los problemas de coordinación de objetivos entre los distintos niveles de gobierno. Por lo tanto, es clave coordinar los incentivos de los distintos niveles de gobierno para que el nivel local acabe dando respuesta a esa demanda. Con una inmigración muy potente, un aumento demográfico y una construcción de viviendas mucho menor que el aumento de familias creadas, esto es insostenible.

#### —¿Un mayor parque de vivienda protegida haría bajar los precios en el mercado libre?

—Ayudaría, pero no es la única forma. Si en el mercado libre hay también más vivienda, pues eso también contribuye. Habrá municipios que no tendrán suelo suficiente para toda la gente que quiere vivir en ellos, pero hay que pensar en el área metropolitana, con unas infraestructuras públicas de transporte que funcionen bien. En el centro de Donostia seguramente no es posible que viva mucha más gente, pero en el entorno sí se puede generar más oferta.

#### —Los precios de la vivienda no dejan de crecer. ¿Podríamos estar ante otra burbuja inmobiliaria como la que estalló en 2007?

—La situación actual tiene algunos parecidos y muchas diferencias con 2007. Los parecidos son obvios: crecimiento anual de los precios a dos dígitos, subida de las transacciones, muy poco margen para negociar descuentos sobre el precio de salida... Pero hay diferencias enormes. En 2007, se construían 650.000-700.000 viviendas y se formaban 325.000 familias, por lo que había una situación muy clara de exceso de oferta. Pero hoy se forman unas 200.000 o 250.000 familias y se construyen 100.000 viviendas al año. Por lo tanto, hay un exceso de demanda. Y cuando eso ocurre, que suban los precios es lo lógico. Además, en 2007 el crédito a las familias para adquisición de vivienda era el 66% del PIB, y ahora estamos hablando del 32%, menos de la mitad. Por tanto, el riesgo es menor.

#### ZONAS TENSIONADAS

«En un año ya se suelen ver reducciones de precios, que luego se moderan. Y la presión se traslada a zonas limítrofes no controladas»

#### MÁS RENTABILIDAD

«Hoy la mayor amenaza para la oferta, más que los alquileres de temporada o turísticos, es que el dueño decida vender la casa»