



TRIBUNA | ANÁLISIS El autor sostiene que el control de precios del alquiler es una medida adecuada para situaciones de monopolio u oligopolio, pero no cuando hay casi dos millones de propietarios particulares

Habemus Ley de Vivienda

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

DESPUÉS de meses de tira y afloja, y ante la necesidad de aprobar los presupuestos de 2022, las dos alas del Gobierno han conseguido cerrar la negociación de la Ley de Vivienda. La participación del presidente del Ejecutivo y lo sorprendente del acuerdo, que pilló incluso a un *insider* como Nacho Álvarez fuera de juego, delata un cierto punto de improvisación y «tirar por el camino de en medio». Lo primero a destacar es la grandilocuencia con la que se presenta: «La primera Ley de Vivienda de la democracia». Esta presentación encaja con la pretensión de mostrar al mercado de la vivienda en España como el oeste americano. Sin reglas, sin regulaciones, donde solo impera la ley del más fuerte. Obviamente esta es una visión que nada tiene que ver con la realidad. El sector de la vivienda, y en particular el alquiler de vivienda, está muy regulado desde hace mucho tiempo: Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley del Suelo, estrictas normativas urbanísticas, rígidos códigos de edificabilidad, etc. En la misma línea está la expresión de que es la primera vez que se regulan los precios del alquiler en España. De hecho, hemos tenido controles de precios de primera generación (rentas congeladas franquistas), de tercera generación (desde hace muchos años hay control de precios dentro de cada contrato) e incluso controles de segunda generación (aprobados en Cataluña en septiembre de 2020). La realidad es que el indicador de la relación entre propietarios e inquilinos de la UE sitúa a España entre los países que mayor protección ofrece a los inquilinos.

En segundo lugar, lo que sabemos del proyecto parece indicar que ha vencido la visión de que la inflación de rentas está causada por un mercado del alquiler dominado por unos pocos grandes tenedores que controlan los precios frente a la visión de que el problema es la secular falta de oferta de vivienda en alquiler. Sin embargo, en España es difícil mantener la hipótesis de que hace falta regular también los precios entre contratos por la existencia de pocos competidores. En algunas zonas de Alemania esta hipótesis podría tener visos de realidad. La reciente fusión de Vonovia y Deutsche Wohnen ha generado una compañía que gestiona 550.000 viviendas. En Berlín hay

empresas que controlan decenas de miles de viviendas. Este no es el caso en España donde los grandes tenedores tienen una proporción pequeña del parque de vivienda en alquiler (4-5%), incluso si lo circunscribimos a ciudades concretas o rebajamos los requerimientos de grande a 10 viviendas (en Berlín 3.000 viviendas). El problema es, sin duda, la falta de oferta y la enorme atomización del mercado de viviendas en alquiler. El periodo de la pandemia ha mostrado con claridad que esta segunda hipótesis es la correc-

ta: los alquileres en Madrid y Barcelona han caído un 10% por el incremento de la oferta y una menor demanda condicionada por una menor capacidad adquisitiva de los trabajadores. Si los precios pudieran controlarse a voluntad por unos cuantos, ¿por qué deberían haber bajado?

De esta forma, si el diagnóstico es equivocado las medidas adoptadas no resolverán el problema. El control de precios es una medida adecuada para situaciones de monopolio u oligopolio, pero no cuando hay casi dos millones de propietarios particulares, como indican los datos del IRPF. Para más inri, la mayor diferencia entre la proporción de declarantes con rentas inmobiliarias y la proporción de declarantes del IRPF total se produce en el tramo de renta entre 30.000 a 60.000 euros y, en valor absoluto, el segundo es el tramo entre 21.000 y 30.000 euros. Vamos, los *superricos*. Estos verán aumentada o reducida su reducción fiscal por arrendamientos en función de los precios que fijen. Pero para aumentar la oferta es precisa la colaboración público-privada y la seguridad jurídica. Justo lo contrario de la incertidumbre creada por el desbarajuste de cambios legislativos y anuncios de los últimos años.

En tercer lugar, las medidas estrella sólo afectan a personas jurídicas con más de diez viviendas y en áreas tensionadas, que son muy pocas, y a los propietarios de viviendas vacías a partir de cuatro. ¿Qué sabemos sobre las viviendas vacías en España? El último censo del INE contaba 3,5 millones de viviendas «vacías», según su definición meramente procedimental. Esto ha dado lugar a multitud de malas interpretaciones. De hecho, durante mucho tiempo el tema de las viviendas vacías fue un gran caballo de batalla. Se decía que en Barcelona el 11% del parque de viviendas estaba vacío. Pero, ¿cómo es posible tanta vivienda vacía con unos precios del alquiler altos? La realidad es que un cálculo adecuado mostró que tan solo estaba vacío el 1,5%. Por su parte, el País Vasco tiene una estadística específica de viviendas vacías calculadas usando *big data* sobre consumo de suministros, etc. y que también se aleja también de la estimación del INE. Por tanto, incluso si las medidas estrella fueran efectivas, su impacto sería muy reducido. Pero además sabemos que los controles de alquileres no son efectivos. Así lo muestran gran cantidad de estudios académicos y las primeras evidencias del caso de Cataluña.

Sin controles, los alquileres han caído tanto en Madrid como en Barcelona; la oferta ha caído en Barcelona y aumentado en Madrid desde la aprobación de la norma; el *timing* de la caída de precios en Barcelona no se corresponde con la aprobación de la norma; y la comparación de alquileres en la zona tensionada y no tensionada no muestra diferencias.

En cuarto lugar, y aunque el diablo está en detalles que no son conocidos, la cantidad de información necesaria para aplicar las medidas estrella es ingente y no disponible actualmente. Los alquileres calculados a partir de los datos de la Agencia Tributaria son una excelente fuente de información, pero tienen bastante retraso y no hay estadística fiable de pisos vacíos. Las fianzas solo se depositan de forma consistente en Cataluña, por lo que no pueden servir de fuente fia-

ble en otros sitios. Dada la necesidad de producir una cantidad ingente de información, la difícil aplicación práctica y la enorme litigiosidad que producirá, como se vio con los precios de referencia de Berlín, las medidas estrella parecen un brindis al sol.

POR ÚLTIMO, y como consecuencia del error de diagnóstico, se empieza por las medidas más radicales y menos efectivas en lugar de ir aplicando otras medidas que deberían tener prioridad. Lo prioritario sería garantizar que las viviendas construidas con subvenciones públicas tendrán una calificación indefinida y no podrán venderse en el mercado privado. Lo prioritario sería dejar de producir viviendas para entregar los títulos de propiedad y hacer sólo vivienda social en alquiler. Lo prioritario sería la colaboración público-privada dado que el sector público no será capaz de financiar la ingente cantidad de vivienda asequible que se precisa. Si fuera necesaria una solución urgente, se podría llegar a acuerdos con grandes propietarios para arrendar en bloque sus viviendas por un periodo largo de tiempo y luego cargar a los inquilinos el alquiler que se considerara oportuno. Esto es análogo a una subvención del alquiler a los inquilinos pero con un precio prefijado con anticipación, lo que evitaría que se pudiera trasladar esta subvención implícita a los inquilinos en forma de mayores alquileres. Como último recurso, en una columna en *Expansión* del día 11 de marzo (*Una propuesta modesta para los alquileres*), proponía un sistema de gradación de la reducción fiscal de las rentas



SEQUEIROS

«El problema es, sin duda, la falta de oferta y la enorme atomización del mercado de viviendas en alquiler»

inmobiliarias en función del incremento del alquiler: si se sube mucho el precio se pierde parte de la reducción fiscal y, si se baja, aumenta. Este mecanismo parece que es similar al que se propone en el acuerdo para los propietarios particulares y, como afecta a una gran parte del mercado, podría tener efecto al menos de ahorro de gastos fiscales que podrían dedicarse a subvenciones al alquiler. Además, la gestión sería sencilla, pues se pueden utilizar directamente los datos del año anterior de la Agencia Tributaria. Esta es la única parte que podría funcionar. El resto tiene una incidencia sobre una proporción muy pequeña de actores y es de muy difícil aplicación. Habemus Presu- puestos... Ups, quería decir Ley de Vivienda.

José García Montalvo es catedrático de Economía de la UPF.