

## Tenemos ley, pero ¿tenemos solución?

Finalmente, se cerró un acuerdo para aprobar la ley de vivienda. En un análisis breve y de urgencia no es posible entrar en detalles. El articulado incluye elementos positivos y bien pensados, como la nueva tipología de vivienda asequible incentivada, o los incentivos fiscales a los propietarios que pongan sus viviendas en alquiler a precios asequibles. Hay otros, como los recargos del IBI de las viviendas vacías o el bono del alquiler joven, que tendrán un efecto muy limitado. Por último, el tema más negativo y conflictivo, la limitación del precio de los alquileres, es todavía peor en el nuevo texto.

Desde una perspectiva conceptual, y así se lo explicamos a los estudiantes de Economía, la regulación de precios o rentabilidades es una política adecuada en un mercado monopolista u oligopolista con pocos productores. Este no es ni de lejos el caso del mercado del alquiler en España, donde solo el 5% del parque de vivienda en alquiler pertenece a grandes tenedores. En áreas tensionadas como Barcelona, incluso con la definición *sui generis* de gran propietario como aquel que posee más de 10 viviendas, solo se alcanzaría el 15,4%.

Por tanto, si no hay grandes tenedores que controlan el mercado, ¿por qué suben los precios de los alquileres? El motivo es la insuficiente oferta de vivienda en alquiler. La política de congelación de rentas franquista y la incentivación fiscal a la compra de vivienda (ayudas a la piedra, desgravaciones fiscales a la vivienda...) aniquiló el mercado del alquiler en España hasta llevarlo en 2005 al 9,5%, una proporción ridícula en comparación con los países con un nivel de desarrollo similar al de España. La enorme demanda de alquiler que se ha producido en los últimos años ha encontrado una oferta muy limitada. Por tanto, es necesario aumentar la oferta de vivienda en alquiler y cualquier medida que cree incertidumbre o sea perjudicial para la oferta lo que hace es agravar más el problema.

De esta forma, el error en el diagnóstico que fundamenta la limitación de los precios producirá efectos colaterales muy negativos como muestran los estudios empíricos: reducción de la oferta de vivienda en alquiler, falta de mantenimiento, aparición de un mercado negro... Este proceso, en lugar de favorecer a la gente con pocos recursos económicos, multiplicará los *castings* inmobiliarios y expulsará del mercado del alquiler a las familias a las que se pretendía proteger, incrementando las colas de ciudadanos buscando vivienda de alquiler.

La realidad es que en política de vivienda no hay soluciones mágicas y lo único que funciona es aplicar medidas consistentes y sostenidas en el tiempo que impidan que las viviendas subvencionadas con recursos públicos salgan nunca del parque público, y que la mayoría sean de alquiler social. Esta política, aplicada desde 1980, habría permitido tener en la actualidad un parque de vivienda social en alquiler con cuatro o cinco millones de unidades. En la actualidad, SEPES está haciendo una excelente labor en la construcción de vivienda de alquiler asequible, pero el proceso llevará un tiempo.

Una opción para acelerar el proceso de aumentar la oferta de vivienda en alquiler habría sido obtener, mediante un concurso público, la cesión al Estado de unas 20.000 viviendas de los grandes tenedores con un descuento del 20% respecto al índice de referencia del precio del alquiler. El convenio daría derecho a subarriendo a las comunidades autónomas y ayuntamientos, que fijarían las condiciones de acceso a dichas casas. Este procedimiento sería análogo a un subsidio al alquiler, pero sin el peligro de que el propietario pueda quedarse con una parte. Desgraciadamente, esta enmienda, que habría permitido aumentar la oferta de vivienda en alquiler con cierta celeridad, no figura finalmente en el texto, a pesar de haber sido propuesta por uno de los partidos que firman el acuerdo.



Piso en alquiler en Madrid el viernes. / CARLOS LUJÁN (EP)