



OPINIÓN / JOSÉ GARCÍA MONTALVO

## Soluciones milagrosas

Una característica habitual del populismo es la búsqueda de soluciones simplistas a problemas complejos. Si sube la inflación, control de precios. Si sube la electricidad una semana, nacionalización de las eléctricas. Si hay paro juvenil, jubilar anticipadamente. Y si sube el alquiler, control de alquileres. Pero, ¿hay alguna justificación teórica para establecer controles de precios? Sí, cuando hay problemas de información o existe un monopolio, o un oligopolio con pocas empresas. ¿Se dan estas circunstancias en España? No. La multiplicación de páginas web que publicitan alquileres produce una cantidad ingente de información. Además, los grandes tenedores tienen en torno al 5% del parque

de vivienda en alquiler y, por tanto, no tienen capacidad de fijar precios. Claro que si la definición de “gran propietario” sigue rebajándose y llega a una sola vivienda, al final tendremos un buen oxímoron: más de dos millones de *monopolistas*.

Además de la falta de motivación teórica, la evidencia empírica de los efectos negativos de los controles de alquileres es sustancial y generalizada. Krugman, nada sospechoso de ser un peligroso neoliberal, ha señalado que “es uno de los temas mejor conocidos en la ciencia económica y, entre los economistas, de los menos controvertidos”. Los efectos perversos de la regulación son múltiples: reducción de la oferta (por venta o demolición de las unidades

sujetas a control), disminución de la movilidad residencial, reducción de la inversión en mantenimiento, etc. Un estudio pseudo-experimental sobre San Francisco, publicado recientemente en una excelente revista académica, muestra que los efectos pueden ser contrarios a los deseados: mayor desigualdad, menor oferta e incremento de los precios. Las unidades sujetas a control de rentas salen del mercado del alquiler y se venden a trabajadores de Google que pagan millones por las mismas, aumentando la desigualdad y la gentrificación en San Francisco. Además, existen todo tipo de dificultades prácticas para la aplicación de este tipo de medidas, como la enorme litigiosidad generada por la dificultad de fijar precios de referencia adecuados o la aparición de un mercado negro.

El problema del mercado del alquiler en España es que los controles de alquileres franquistas y las desgravaciones a la compra hundieron la oferta. Por tanto, no hay un problema de poder de mercado si-

no de falta de oferta. Cuando el diagnóstico es equivocado el resultado puede ser desastroso. El último gran experimento de control de precios se inició en Venezuela en 2011-2012 con una inflación del 25%. Se acusó a los empresarios de estar subiendo los precios abusivamente. En 2018 la inflación alcanzó un millón por cien. ¿Pero no había control de precios? Sí, pero la causa del problema era la financiación monetaria del gasto público y no el poder de mercado.

En España cualquier desincentivación de la oferta de alquiler conseguirá justo lo contrario de lo necesario para contener los precios. Y no importa que esa medida se llame pomposamente “control del precio del alquiler”. Si la política se impone a los argumentos técnicos, será fundamental evaluar rigurosamente el impacto de la medida para dejar de discutir sobre si se aplica aquí o allá y hablar de sus efectos.

José García Montalvo es catedrático de Economía de la UPF