

No se está limitando el precio a quienes necesitan protección, sino a hogares que, en muchos casos, no la requerirían.

## Excusas de la guerra



José García Montalvo

El segundo decreto contra las consecuencias económicas de la guerra de Irán parece un ardid político consecuencia de las necesidades electorales de unos partidos que están en caída libre como muestran las últimas contiendas electorales. Un decreto que no saldrá adelante y solo aumenta la inseguridad jurídica en un sector ya muy afectado por este problema en el pasado. La ratificación intentará alargarse al máximo con la excusa de convencer a las fuerzas políticas que se sumen a la aprobación, pero que realmente lo que intenta es intensificar y alargar el efecto del desplante de los ministros de Sumar entre sus potenciales votantes. No olvidemos la enorme polarización de los votantes respecto esta cuestión. La vivienda es el primer problema solo para el 3,5% de los votantes de Vox,

### Como se explica en Economía, cuando se imponen límites de precios se genera un mercado negro

ó el 9,4% de los del PP. Sin embargo, entre los votantes del PSOE es un 23,5%, un 31,8% entre los de Podemos y un 34,1% para los de Sumar.

El principal argumento contra el decreto es que es una vuelta de tuerca más a una política que se ha mostrado claramente contraproducente. El FMI, en su último informe sobre España de hace unos días, señalaba que "a menos que una evaluación exhaustiva desmienta las primeras evidencias de que los controles de alquiler han reducido significativamente la oferta de viviendas de alquiler, deberían suspenderse después de su período inicial de tres años".

¿Qué sabemos realmente del im-

pacto de las políticas de limitación del precio del alquiler en España? Pues más bien poco, pues las fuentes de información para poder analizar estas políticas son escasas y poco adecuadas para la tarea de evaluarlas. Las fuerzas políticas que defienden las limitaciones de rentas se esfuerzan en argumentar que allí donde se han declarado zonas tensionadas el precio del alquiler se ha contenido. ¿Cuál es la fuente de información? Al no existir otra alternativa, se usan las fianzas depositadas en Cataluña. Pero imaginen la siguiente situación: "Hola, vengo a depositar la fianza de la vivienda con referencia catastral xxxx y límite de renta de 800 euros. Aquí le dejo los 1.200 euros". Para una película de los hermanos Marx podría ser un gag divertido, pero en la realidad no sucede. Como se explica en primero de Economía,

cuando se imponen límites de precios se genera un mercado negro y, por tanto, si el comprador y el vendedor están dispuestos a pagar precios más altos habrá pagos colaterales no declarados por más inspectores que se pongan. De hecho, cuantos más inspectores menor será la credibilidad de las fianzas como reflejo del precio efectivamente pagado.

### Desplome de la oferta

Incluso si aceptaríamos que los precios de alquiler se han desacelerado, sin duda el problema fundamental del continuo vaivén de la política sobre el mercado del alquiler es, como señala el FMI, la reducción de la oferta y sus consecuencias sobre los demandantes de vivienda en alquiler más vulnerables. Según los portales inmobiliarios, la oferta de vivienda en alquiler ha caído en 5 años entre un 30% y un 50%. Estudios de mer-



cado señalan que un tercio de los alquileres que vencen podrían acabar en venta de la vivienda y reducción adicional de la oferta. Las inmobiliarias físicas hablan de ausencia absoluta de oferta y de listas de espera a las que se asigna la primera vivienda que entra sin pasar por el escaparate. Otros estudios señalan que en Barcelona el número de llamadas en diez días por cada piso en alquiler alcanzaba los 421 interesados a finales de 2024, casi cuatro veces más que en Madrid. Supongamos que ponemos en cuarentena todos estos datos por ser generados por empresas que podrían tener intereses, y volvemos de nuevo a las fianzas. Ante la caída sustancial de las nuevos contratos con la entrada en vigor de las limitaciones de rentas en Cataluña, se argumentó que estaba justificada por el aumento de la duración de los contratos, pero que el saldo neto de contratos (los nuevos menos las cancelaciones) seguía aumentando. Pero cuando el saldo neto de contratos también empezó a reducirse, como así está sucediendo, el argumento de la duración

empieza a hacer aguas. Y esto sin entrar en los sesgos que plagan los datos de depósitos de fianzas por la diferente propensión al depósito de fianzas según el tipo de contrato.

Como los datos de oferta y precios del alquiler son escasos y poco fiables, una forma alternativa de analizar el efecto de las políticas sobre el mercado de vivienda en alquiler es analizar directamente sus consecuencias para los demandantes de vivienda en alquiler. En este caso sí que existen datos muy fiables. La Encuesta de Condiciones de Vida del INE es un instrumento homogéneo a nivel de la UE que usa Eurostat para comparar la accesibilidad de la vivienda en los diferentes países europeos. Un hecho sorprendente que emerge de esta encuesta es que la accesibilidad del alquiler de mercado está mejorando mucho en Cataluña los últimos años. ¿Significa esto que la política está funcionando? Cuando sus partidarios no enarbolan esos datos como muestra del éxito de la política es que debe haber gato encerrado. Y efectivamente así es. Los

datos de la encuesta muestran justamente lo contrario. Esta recoge, lógicamente, la información de las familias que han conseguido un alquiler, sin contar las que han buscado pero no han sido "elegidas". Si se está dando una situación de creciente falta de oferta de vivienda en alquiler deberíamos ver que la renta de las familias inquilinas está aumentando respecto a la renta media familiar. Es efectivamente lo que se observa. Entre 2020 y 2025, la ratio de la renta familiar de los inquilinos de mercado frente a la renta familiar media sube desde 0,70 hasta 0,86 en Cataluña. Por tanto, la accesibilidad al alquiler está mejorando por los motivos equivocados: la limitación de precios del alquiler convive con un mercado cuyos inquilinos cada vez tienen mayores ingresos respecto a la media. De esta forma, no se está limitando el precio a quienes necesitan protección, sino a hogares que, en muchos casos, no la requerirían, dejando fuera a las personas con nivel socioeconómico más bajo que nunca superan los castings de los manguantes propietarios de vivienda en alquiler. Desde esta perspectiva, no se entiende el argumento de que los límites de rentas tratan de proteger a la gente más vulnerable. Están consiguiendo lo contrario.

El llamamiento a renovar los contratos antes de la previsible votación fallida del decreto con las segundas medidas es sorprendente viniendo de los que tanto se quejan de los trucos legales de los propietarios de viviendas para evitar las limitaciones de rentas. Intentar aprovechar temporalmente las ventajas que proporciona un decreto ley no convalidado, y que muy seguramente no contará con la mayoría de la voluntad popular democráticamente expresada, no es muy diferente de las tretas que tanto critican, y aboca a la judicialización de los desacuerdos en la interpretación de la norma respecto a su período de vigencia no ratificada. Esto solo refuerza la sensación de inseguridad de los propietarios de pisos en alquiler y aumenta la probabilidad de que en el futuro esas viviendas se vendan y dejen a más familias fuera del alquiler regular.

Catedrático de Economía de la UPF