



# Una propuesta modesta para los alquileres



José García Montalvo

Continúa estancada la negociación sobre la Ley de Vivienda, con el control de precios del alquiler como principal obstáculo. Desde estas páginas ya he comentado mis grandes dudas, basadas en argumentos tanto teóricos como docenas de trabajos empíricos, sobre la efectividad de los controles de precios del alquiler adicionales a los que ya existen mientras dura un contrato. “Datos, datos, datos, y no ideología” dijo Pablo Iglesias en el Parlamento al referirse al sector inmobiliario. Totalmente de acuerdo. Desafortunadamente las interpretaciones que hizo de los datos son económica y estadísticamente incorrectas. Además cuando se usan datos es necesario explicar las fuentes. Desde estas páginas ya les anuncié que el número de grandes tenedores de vivienda en alquiler acabaría en dos o tres viviendas. Pues bien, en la intervención del vicepresidente pudimos comprobar que el gran tenedor pasa ahora de 10 viviendas, que ya era una definición estrambótica, a englobar a cualquier propietario de más de dos viviendas. Pero falla la economía: para tener poder de mercado y fijar precios hace falta que haya un monopolio o un oligopolio con pocos competidores. Los datos dicen que hay 2,5 millones de declarantes de ingresos de capital inmobiliario en el IRPF. Más de dos millones de monopolistas es un “oxímoron”. Otra falacia común fue afirmar que la regulación funciona porque se aplica en sitios de otros países. Aplicar y funcionar son dos verbos diferentes.

Pero sin duda el punto más sangrante fue el referido al impacto del control de alquileres en Cataluña. Para justificar que estaban funcionando el vicepresidente mezcló los datos de portales inmobiliarios, que UP y los sindicatos de inquilinos acusan de manipuladores de información, sin aclarar las fuentes. La realidad es que con los datos disponibles actualmente es simplemente imposible evaluar el impacto de los controles de precios del alquiler implantados en octubre de 2020 en Cataluña. Lo que sucede en el mercado de alquiler puede estar causado por el impacto de la pandemia, la continuación de tendencias anteriores o el control de alquileres.

Los datos de fianzas, que en el caso de Cataluña son los más fiables, muestran que el precio del alquiler está bajando significativamente en la ciudad de Barcelona, con una caída del 5,9% interanual, aunque también están bajando el número de contratos (-21,2%). Estas caídas de contratos reflejan fundamentalmente el impacto de la pandemia (extensiones de contratos, miedo a cambiar de vivienda en mitad de la pandemia, etc.). Las ciudades limítrofes a Barcelona han tenido una caída de contratos algo menor (-17%) y una pequeña subida de los precios del alquiler. Un análisis simple de comparación de los municipios de Cataluña sujetos a control de alquiler frente a los no sujetos, antes y después de su entrada en vigor, teniendo en cuenta el efecto del Covid, no muestra el efecto deseado del control del precio del alquiler. En cualquier caso insisto en que es muy pronto para este tipo de análisis y para

poder atribuir correctamente el efecto de cada factor (Covid y control de precios) es necesario hacer un estudio detallado y metodológicamente preciso en una situación de análisis tan compleja. Por desgracia el interés que había en Cataluña por hacer este tipo de estudio se ha ido disipando en favor de una evaluación “política”. Ideología, no datos.

La nueva ley podría, como mal menor y si no quedara más salida política, adoptar una alternativa más modesta que el control de precios que la literatura económica ha demostrado insistentemente que no funciona y tiene enormes dificultades de aplicación. La clave está en el hecho de que las rentas netas de inmuebles destinados a vivienda de los particulares, que representan el 95% del mercado, tienen una reducción del 60% en el IRPF. En los tiempos en que la rentabilidad del alquiler era baja y la oferta estaba muy limitada este beneficio fiscal tenía sentido. En la actualidad no está tan justificado pues la rentabilidad del alquiler es muy superior a la que se puede alcanzar en muchos activos alternativos. Una posibilidad sería aplicar una reducción menor, digamos el 40% o incluso el 20%, para aquellos propietarios que aumenten la renta más de un determinado porcentaje. De esta forma se deberá elegir entre tener una buena rentabilidad financiero-fiscal o aumentar significativamente el precio del alquiler pero perder parte, o todas, las ventajas fiscales. Este procedi-



El vicepresidente y ministro Pablo Iglesias.

miento tiene enormes ventajas puesto que evita tener que crear un índice de alquileres que no está muy claro con qué datos se haría y, mucho menos, cómo se aplicaría. Ya existe un índice basado en las rentas inmobiliarias declaradas fiscalmente por lo que sería muy fácil desde una perspectiva operativa la comprobación del cambio en las rentas. Además, que se conozcan con retraso no importa, puesto que cuando llegue el momento de hacer la declaración se aplicará sobre un incremento que ya será conocido. Otro añadido es que la capacidad de control de la Agencia Tributaria es muy superior a cualquier ente local o autonómico. Los que argumentan que todavía quedan muchos alquileres ilegales sin declarar no tienen una visión actualizada del enorme trabajo que ha he-

cho la Agencia Tributaria en el descubrimiento de alquileres ilegales ni han comprobado las estadísticas tributarias recientemente. Por último también encaja en la simbología y el relato religioso de UP sobre la penitencia de los pecadores: los propietarios “especuladores” serían “castigados”. De hecho los gastos fiscales evitados podrían transferirse a políticas de acceso a la vivienda.

Pero para que esta propuesta funcione es necesario que, por otra parte, no se reduzca adicionalmente la rentabilidad del alquiler para los propietarios. La inseguridad jurídica reduce significativamente la rentabilidad ajustada por riesgo de mantener una vivienda en el mercado de alquiler ante la perspectiva de estar muchos meses sin cobrar, la incertidumbre sobre el efecto de una ocupación, etc. Si se reduce la rentabilidad financiero-fiscal y la rentabilidad ajustada por riesgo entonces se podría llegar a un punto de no retorno que produjera la salida de viviendas del mercado de alquiler, lo que reduciría la oferta de alquiler en un momento en que necesitamos que aumente. Hay que tener cuidado pues es un equilibrio que se puede acabar moviendo en unos márgenes estrechos.

Catedrático de Economía de la UPF