



## 15, 10, 5, 2... ¿0?



**José García Montalvo**

**N**o soy amigo de las predicciones y menos de las económicas. El *track record* de la profesión en las tareas premonitorias es poco satisfactorio. Sin embargo, muy de vez en cuando me atrevo a hacer alguna predicción, y a veces hasta acierto. Todo esto viene a cuento del acertijo del título de este artículo. Si intentan encontrar los fundamentos analíticos de la secuencia de marras les costará pues no tiene nada que ver con las matemáticas, ni tan siquiera con la economía, sino con la política.

Hace unos días me llamó Jorge Galindo, director de EsadePol y autor de *Tres millones de viviendas*, para comentarme que una de las predicciones que hice en una conferencia conjunta, y que vengo repitiendo hace bastante tiempo, se había cumplido. El Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 había publicado un documento donde, como había predicho, los “grandes tenedores”, ahora denominados “multipropietarios”, pasaban a incluir a aquellos ciudadanos que tenían dos viviendas en alquiler. Y así se completa la secuencia: hace más de diez años, cuando empezaron las propuestas para definir a los grandes tenedores como las bestias negras del mercado del alquiler, se empezó a buscar una definición que pudiera ser operativa para un país en el que los verdaderos grandes tenedores tenían una proporción minúscula del parque de vivienda en alquiler. Como no existía un Vonovia, que tiene unas 500.000 unidades en alquiler en Alemania y sí es un auténtico gran tenedor, se buscó una definición que diera una proporción grande del mercado. La idea era simple: como explicamos en las clases de economía, cuando un mercado es monopolístico u oligopolístico está completamente justificada una intervención pública intensa, incluyendo el control de precios o el límite de los beneficios de las empresas. Pero esto requiere que haya un control monopolístico del mercado.

La primera definición de gran tenedor aparece en la Ley 24/2015 de Cataluña, e incluye a entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil, así como las personas jurídicas que, por sí solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares

de una superficie habitable de más de 1.250 m2 con la excepción de con excepción de promotores sociales o aquellas empresas que tuvieran más del 15% de la superficie habitable en alquiler social. Pero con esta definición la proporción de viviendas en manos de grandes tenedores era ínfima (alrededor del 5%) para las pretensiones de culparles de los problemas de la vivienda en alquiler. Luego se intentó ampliar a cualquier propiedad en manos de personas jurídicas, pero la proporción seguía siendo baja (8%). Ante esta deficiencia pronto se empezó a incluir a los particulares: primero 15 viviendas, luego 10, luego 5 en zonas tensionadas y así sucesivamente hasta que hace unas semanas el Ministerio de Asuntos Sociales y Consumo consiguió que los “grandes tenedores” superaran el 50% del parque de alquiler incluyendo a los propietarios de dos viviendas en alquiler entre los “multipropietarios”, nuevo concepto que evoca al “multireincidente”.

### Dos problemas

Con esta vuelta de tuerca a la definición, evidentemente se eleva la proporción de “grandes tenedores”, y sin entrar en los problemas metodológicos del estudio encargado por el Ministerio, hay dos problemas. El primero es que el control de mercado ejercido por la concentración oligopolística no depende solo de cual sea la proporción del mercado que controlan estas empresas, sino también de su número, pues el fundamento económico del poder de mercado es la coordinación en la fijación de precios. Es un insulto a la inteligencia pretender que

simplemente modificando el número de viviendas que define a un “gran tenedor” para elevar su proporción se pueda hablar de una concentración estructural que eleva los precios del alquiler. Los 2,4 millones de declarantes de rendimientos inmobiliarios garantizan que es imposible que se puedan llegar a acuerdos de fijación de precios. El segundo es que seguir insistiendo en la idea de que hay concentración de mercado es errar gravemente en el diagnóstico y, por tanto, en las propuestas, retrasando la solución o incluso agravando la situación. Ideológicamente puede ser muy puro, pero analíticamente es una auténtica bobada, un oxímoron: más de 2 millones de monopolistas dominarían el mercado del alquiler en España y fijarían precios coordinadamente. Pero cuidado que el número 2 puede no ser el final de la secuencia. Ya empiezan a oírse voces a favor de llevar el número a 0 con la prohibición de las llamadas “compras especulativas” de viviendas. Esta sería la pureza ideológica absoluta... y la desaparición del mercado del alquiler.

**Catedrático de economía en la UPF**

**Insistir en que hay concentración de mercado en vivienda es errar gravemente el diagnóstico**