



El autor alerta de que toda medida que pueda reducir la oferta conseguirá lo contrario de lo necesario para contener los precios del alquiler.

# Controla alquileres que algo queda... o no



**José García Montalvo**

El ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana llevaba tiempo deshojando la margarita de los controles a los alquileres. Controles no (Decreto ley 7/2019); controles sí (pacto con UP). Ahora tocaría controles no, pero por las últimas palabras de José Luis Ábalos parece que será controles sí: antes del verano se propondrá una iniciativa para controlar los precios del alquiler en las zonas que hayan tenido una subida "desorbitada". Para ser justos hay que reconocer que, a renglón seguido, el ministro Ábalos planteó que cualquier medida se tomará tras oír a todos los agentes.

En esta situación es conveniente reflexionar sobre lo que sabemos de los controles de alquileres. Pero antes es importante señalar que en España ya existen controles de precios del alquiler: el alquiler dentro de un mismo contrato (durante 5 o 7 años, dependiendo de la naturaleza jurídica del propietario) no puede aumentar más que la inflación. Es sorprendente la caracterización del mercado del alquiler como un mercado falto de regulación cuando es uno de los sectores más regulados que existe. Sorprende también que se diga que los inquilinos en España tienen poca protección frente al propietario cuando los datos del índice compuesto de la relación inquilino-propietario de la UE muestra que la protección de los inquilinos en España es superior a la media europea y, en concreto, a países como Italia, Francia, Alemania o Finlandia.

Pero vayamos a los controles de precios. ¿Existiría alguna justifica-

ción para los mismos? Sí, pero sólo en dos supuestos: que los propietarios tengan poder de mercado para fijar los precios o que exista información asimétrica y, por tanto, los propietarios tengan mucha información desconocida por los inquilinos y que sea relevante en la fijación del alquiler. Un ejemplo canónico del primer supuesto son los monopolios naturales. En esta situación, la mayor eficiencia social se consigue si sólo existe una empresa en el mercado. Por ese motivo, sobre este tipo de monopolio se imponen regulaciones para fijar su rentabilidad pues, de otra forma, podría fijar precios muy elevados en perjuicio de los consumidores. En el segundo supuesto, la existencia de información asimétrica podría colapsar el mercado.

## Diagnóstico erróneo

La pregunta relevante es si se dan estas circunstancias en el mercado del alquiler en España. El primer supuesto se puede descartar de manera categórica. El mercado del alquiler en España está dominado por decenas de miles de pequeños propietarios. Hay más de dos millones de particulares que declaran rentas inmobiliarias. Por más que algunos se empeñen en pintar un sector del alquiler en España dominado por grandes tenedores, los datos no sostiene esa visión. Por tanto, no es razonable pensar que ningún propietario tenga capacidad para fijar el precio del alquiler. Y el problema es que si el diagnóstico de la causa del aumento del precio del alquiler es erróneo, el remedio será peor que la enfermedad. Recordemos el último experimento de control de precios a



gran escala. El gobierno venezolano culpó a los empresarios de hacer uso de su poder de mercado e impuso controles de precios en 2015, cuando la inflación era del 20%. Tres años después, era del 1.000.000%. Se habían equivocado en el diagnóstico: la causa de la inflación era un banco central que imprimía billetes a toda

velocidad para pagar los gastos del Estado.

Tampoco es posible basar los controles del precio del alquiler en la asimetría de información. La disponibilidad de miles de datos de los portales permite a los inquilinos tener mucha información sobre el mercado del alquiler en áreas concretas. El índice de precios del alquiler que prepara el antiguo Ministerio de Fomento mejorará incluso más la información disponible a nivel muy desagregado, proporcionando una fuente fiable y pública sobre éstos.

Además de las razones teóricas, existe la evidencia empírica. Vale la

pena comparar dos medidas de control de precios: el salario mínimo y los controles de alquileres. Hace unas semanas les comentaba desde estas mismas páginas que el impacto del salario mínimo es uno de los temas más controvertidos entre los economistas. No sucede lo mismo con el control de alquileres.

La evidencia de los efectos negativos de los controles de alquileres es sustancial y generalizada. De hecho, Paul 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 del precio del alquiler 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, aumento de precios en el sector no regulado (normalmente la regulación afecta solo a las unidades construidas antes de una determinada fecha), etc. Al final, como resume un estudio sobre San Francisco pu-

blicado recientemente en la mejor revista académica, el resultado puede ser el contrario al deseado: mayor desigualdad, menor oferta e incremento de los precios del alquiler. 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 de San Francisco. Además, en el corto plazo existen todo tipo de dificultades para la implementación de este tipo de medidas (demandas judiciales por la dificultad de fijar precios de referencia adecuados o por la deficiencias de las metodologías para hacerlo, dificultades para controlar la aplicación, etc.) y la creación de un mercado negro.

Pero entonces, ¿por qué es una medida que vuelve a ser tan popular? Los motivos son varios. El retorno del populismo pone de actualidad medidas simplistas de fácil venta política. Si se llama control de alquileres y fijara los mismos, ¿cómo podría no funcionar? Además lo hacen en otros sitios (París, Berlín, etc.), aunque nunca dicen si la política tiene efecto sobre el objetivo pretendido. Sólo que en esos sitios tan civilizados, y tan distintos a nuestro mercado, lo hacen.

Por otra parte, los políticos tienen la presión de los votantes de las grandes urbes, que ven en la construcción de más viviendas un peligro para el precio de sus viviendas. Por eso, establecen cada vez más restricciones urbanísticas para proteger el valor del patrimonio de los propietarios actuales. Por último, los controles del precio del alquiler tienen una enorme ventaja para el sector público frente a otras políticas como la construcción de vivienda pública: no tienen coste presupuestario.

Parece claro que la causa del aumento del precio del alquiler no es el poder de mercado de los propietarios, sino la falta de oferta. Por tanto, cualquier medida que potencialmente pueda reducir la oferta conseguirá justo lo contrario de lo necesario para contener los precios del alquiler. Y no importa que esa medida se llame pomposamente "control del precio del alquiler".

**Catedrático de Economía en la UPF**