

Desafortunadamente la visión del problema de la vivienda que subyace en esta ley es muy ideológica, basada en un diagnóstico erróneo.

¿Es esta Ley de Vivienda la que necesitábamos?



José García Montalvo

En las últimas semanas los anuncios sobre política de vivienda se han sucedido a un ritmo frenético, pero sin duda el hito más importante es la Ley de Vivienda. Antes de valorar lo que resuelve, o no, me gustaría acotar el problema con un ejemplo de ayer mismo. Un compañero me explicó que había alquilado una vivienda que tenía en Barcelona. Me dijo que tres inmobiliarias se le habían aproximado nada más saber que el inquilino se marchaba, presionando para que les dejara gestionar el alquiler. Que tenían enormes listas de espera y no les entraba vivienda para alquilar. Final-

La ley carga en los propietarios costes adicionales, y genera incertidumbre en la actualización de renta

mente, por medio de un conocido, le contactó una pareja que se ofreció al alquilar el piso por 1.200 euros (su alquiler anterior era 800 y el precio de referencia de la zona 1.300). El dueño dijo que aún tenía que pintar y hacer alguna pequeña reparación, a lo que los potenciales inquilinos dijeron que no hacía falta. Preferían quedársela inmediatamente y entrar cuanto antes por miedo a perderla. Pues bien, esta es la situación en el mercado del alquiler en las grandes ciudades. La falta de oferta es dramática.

Desafortunadamente la visión del problema de la vivienda que subyace en la ley es muy ideológica, basada en un diagnóstico equivocado (hay una serie de grandes propietarios que fijan los precios al nivel que quieren). Después de muchas con-

versaciones con responsables políticos que apoyan esta interpretación parece que piensan que los constructores y los propietarios de vivienda en alquiler ganan mucho, por lo que reducirles la rentabilidad no les hará abandonar su actividad pues, aun así, es muy rentable. Pero jugar a adivinar la rentabilidad mínima que están dispuestos a aceptar los constructores y propietarios de vivienda en alquiler es una proposición arriesgada como bien sabe, por ejemplo, el Ayuntamiento de Barcelona. Las condiciones del primer pliego para seleccionar socio privado para el operador metropolitano de vivienda de Barcelona en 2019 provocaron que ninguna empresa quisiera presentarse. Y el famoso 30% de VPO en nuevas promociones tal como se ha aplicado ha reducido al mínimo la construcción. Por

tanto, parece que no es tan fácil acertar con la rentabilidad mínima.

En el caso de la vivienda en alquiler presionar la rentabilidad de los propietarios con unos tipos al 0% no es lo mismo que en una situación donde las letras a 12 meses ofrecen un 3,2%. De hecho, cuando un medio de comunicación entrevistó a dos ciudadanos que hacían cola en el Banco de España para comprar letras las respuestas fueron que estaban allí "porque el alquiler era cada vez más arriesgado" y "para comprar letras por valor de un piso pequeño". La ley carga en los propietarios costes adicionales, y genera incertidumbre sobre la actualización de rentas a partir de 2025 y el tiempo que pasará hasta poder recuperar la vivienda si un inquilino deja de pagar. Esto significa que el propietario



@costhanzo

requerirá una prima de riesgo adicional, que unida a la limitación de rentas en zonas tensionadas, aumentará el interés del arrendador por vender la vivienda y comprar letras.

Parte positiva

La ley tiene cosas bien pensadas como la nueva tipología de vivienda asequible incentivada o los cambios en los incentivos fiscales para la mayoría de los propietarios. Los segundos permiten al propietario decidir o bien cobrarle más al inquilino, pero pagar más a Hacienda, o rebajar el alquiler y obtener la diferencia por el menor pago a la Agencia Tributaria. Estos son buenos mecanismos para aumentar la oferta de vivienda en alquiler. Hay otros aspectos que tendrán un efecto muy limitado como los recargos del IBI en viviendas vacías o el bono del alquiler joven.

Pero realmente el elemento más conflictivo de la ley es la limitación del precio de los alquileres en las lla-

dores que controlan el mercado, ¿por qué suben los precios de los alquileres? Imaginemos un propietario que tiene una vivienda y se encuentra con 6 personas que han ido a alquilar. Empieza un *casting*. Uno es un nómada digital que gana 5.000 euros al mes y los otros ganan entre 1.200 y 2.000 euros. ¿Quién creen que se quedará con el piso? ¿Y qué pasaría si hubiera limitación del precio? Se lo quedaría el mismo, pero le saldría más barato! Esto suponiendo que no haya un mercado negro que, sin duda, existiría como sucedió en Berlín. Y esto no lo resuelve un artículo que prohíba el pago en efectivo. El nómada digital pagaría un sobre y todos contentos... o no. Los otros 5 pretendientes se han quedado sin alquiler. El motivo es la insuficiente oferta de vivienda en alquiler.

La política de congelación de rentas franquista y la incentiación fiscal a la compra de vivienda (ayudas a la piedra, desgravaciones fiscales a la vivienda, etc.) aniquiló el mercado del alquiler en España. La enorme demanda de alquiler que se ha producido en los últimos años ha encontrado una oferta muy limitada. Por tanto, es necesario aumentar la oferta de vivienda en alquiler y cualquier medida que cree incertidumbre o sea perjudicial para la oferta lo que hace es agravar más el problema. De esta forma, el error en el diagnóstico (grandes tenedores controlan el mercado) que fundamenta la limitación de los precios producirá efectos colaterales muy negativos como muestran los estudios empíricos: reducción de la oferta de vivienda en alquiler, aparición de un mercado negro, etc. Este proceso en lugar de favorecer a la gente con pocos recursos económicos multiplicará los *castings* inmobiliarios y expulsará del mercado del alquiler a las familias a las que se pretendía proteger, incrementando las colas de ciudadanos buscando vivienda de alquiler como pasa en Suecia. Por desgracia, el efecto neto de las medidas en la ley que aumentan la oferta de vivienda en alquiler y las medidas que reducen la misma podría acabar siendo negativo, agravando la causa de los problemas actuales.

madas áreas tensionadas. Desde una perspectiva conceptual la regulación de precios o rentabilidades es una política adecuada en un mercado monopolista u oligopolista con pocos productores. Imaginemos una persona que quiere alquilar una vivienda y el propietario le pide 2.000 euros. Entonces le dice que se irá al piso que ha visto abajo y el propietario le dice que también es suyo y son 2.000 euros. Ante esto dice que no importa. Que ha visto otro piso en esa misma calle y el propietario le dice que también es suyo y que son 2.000 euros. Este no es ni de lejos el caso del mercado del alquiler en España, donde solo el 5% del parque de vivienda en alquiler pertenece a grandes tenedores y hay casi dos millones de declarantes de rentas inmobiliarias por alquiler. Si sigue bajando la definición de gran tenedor acabaremos con dos millones de monopolistas, un jocosu oximoron.

Por tanto, si no hay grandes tene-