

**Transversal**
José García Montalvo**Catedrático
de Economía
de la UPF**

A vueltas con el control



En estos días, y coincidiendo con la presentación de enmiendas al proyecto de Presupuestos, se ha vuelto a poner de manifiesto la discrepancia entre los socios de gobierno respecto a la eficacia del imponer límites a los alquileres. Ya les he comentado en el pasado que en este punto los economistas tienen muy pocas dudas y el acuerdo es muy mayoritario: los controles provocan significativos efectos negativos. Si se busca con ahínco se pueden encontrar “informes” e incluso artículos en revistas de poca reputación que no coincida con esta opinión, pero son las excepciones. Un reciente trabajo pseudoeperimental sobre el control de alquileres en San Francisco, publicado en una de las mejores revistas de economía del mundo, se ha convertido en la referencia fundamental. Los resultados muestran que en el muy corto plazo los controles redujeron el desplazamiento fuera de San Francisco de inquilinos beneficiados por el control, pero en el medio y largo plazo redujo la oferta de alquiler un 15% por la venta de esas unidades, generando un intenso proceso de gerintrificación. Vamos, pan para hoy y hambre para mañana y pasado mañana.

¿Puede aportar alguna enseñanza el periodo de control de alquileres en Catalunya? Sobre esto hay todo tipo de opiniones, algunas más informadas que otras. Y normalmente las menos informadas son las que ven más claros sus efectos. Es una buena estrategia desconfiar de los que tienen total certeza del efecto o que dirimen sus efectos contando tuits a favor y en contra.

Evaluar el impacto de las políticas públicas es una tarea compleja si no se han diseñado para ser evaluadas. Pero en el caso del control de alquileres en Catalunya se suman varios elementos que hacen todavía más complicado el análisis. Miremos a Barcelona. En el segundo y tercer trimestres del 2020, tras el comienzo de la pandemia, los alquileres empiezan a caer, proceso que continúa en el cuarto trimestre coincidiendo con el inicio del control de alquileres. ¿Estaban bajando los alquileres por el efecto de la pandemia o por el control de alquileres? Si era el control de alquileres, ¿por qué pasaba lo mismo en Madrid? En el cuarto trimestre del 2021 el precio del alquiler en Barcelona ya no caía y en el primer trimestre del 2022, todavía con control de alquileres, subía al 7%. De hecho, durante el 2021, en pleno control, los precios de oferta del alquiler se recuperaron más rápidamente en Barcelona que en Madrid. Además, el número de nuevos contratos firmados en el primer trimestre del 2022 cayó un 15%. El análisis temporal emborrona los efectos de la pandemia y del control de alquileres.

¿Y si comparamos además las ciudades donde hay control de alquileres y aquellas donde no hay? Pues es como comparar churras y merinas. ¿Qué tienen en común el mercado del alquiler de Barcelona, donde el segundo trimestre del 2022 se firmaron 11.443 alquileres, con la situación en Agramunt (26 alquileres)? Por si estas fueran pocas dificultades, el experimento del control de alquileres ha durado muy poco tiempo por lo que solo se pueden observar bien los efectos de corto plazo. Finalmente, el análisis de la oferta basado simplemente en los nuevos

contratos firmados tiene sus dificultades, especialmente en un periodo de grandes cambios en el sector como la pandemia. Firmar doce contratos de un mes o uno de doce meses genera el mismo número de viviendas/mes disponibles u oferta, aunque en un caso hay muchos más contratos firmados. Los cambios en la duración de los contratos afectan a la relación entre oferta y contratos firmados.

Vistas todas estas dificultades no es simple dirimir el impacto del control en Catalunya. La credibilidad de los resultados depende crucialmente de la calidad de los datos y de los métodos estadísticos utilizados para hacer “comparables” poblaciones que son poco comparables. En estos momentos existen tres documentos de trabajo sobre el tema. Por tanto, ninguno de estos trabajos ha pasado todavía una evaluación entre pares. Un primer documento de trabajo del Instituto de Economía de Barcelona utiliza datos agregados a nivel municipal de las fianzas en Incasòl. Ante la dificultad de comparar municipios muy diferentes adopta una solución radical: eliminar Barcelona. En esos datos es solo una observación de los 61 municipios donde se aplicaba el control de los alquileres, pero representa nada menos que un tercio de todos los contratos de

Consecuencias Los alquileres más altos salen del mercado y los que están por debajo del precio de referencia suben sus precios

alquiler de Catalunya. No parece una aproximación adecuada. Un segundo documento de trabajo del German Institute for Economic Research utiliza datos individuales de anuncios de Idealista. Sin embargo, los propios autores reconocen que no están muy seguros de si la caída de precios del alquiler que observan es efecto del control o del aumento de anuncios de apartamentos turísticos durante la pande-

mia de la covid.

El tercer trabajo, del que soy autor junto con Joan Monras, apareció en las series de documentos de la Barcelona School of Economics. En este caso utilizamos los datos individuales del Incasòl pero contamos también con los precios de referencia de cada inmueble. Además, el procedimiento utilizado permite mostrar que los municipios comparados (con y sin control) son comparables tras la transformación. El efecto del control de alquileres es una reducción del precio, que se va moderando a medida que pasa el tiempo. Esto no es sorprendente pues los estudios del control en Berlín muestran que después unos cuantos meses los precios ya no caían. Los datos de Barcelona muestran muy claramente este efecto. Contar con los precios de referencia permite explicar el origen de esta reducción de precios inicial: los apartamentos con alquileres más altos van saliendo del mercado y los que están por debajo del precio de referencia suben sus precios. Esto reduce la oferta por venta de las unidades en alquiler. Por tanto, la aportación del caso de Catalunya es confirmar los resultados de otros lugares. Con esta evidencia es difícil argumentar a favor del control de alquileres, aunque siempre se pueden contar tuits e “informes”...]

Comparativa

Los estudios demuestran que limitar los alquileres tiene efectos solo a corto plazo pero con el tiempo se reduce la oferta y el precio vuelve a subir