

**Transversal**
José García MontalvoCatedrático de
Economía (UPF)

Política, economía y desmemoria



En estos días se está discutiendo la posibilidad de recuperar los peajes para la AP-7. Incluso el presidente de la Generalitat dijo en el Parlament que “quizás nos equivocamos cuando, alegremente, todos pedimos que fueran sin peaje”. ¿Todos? Yo recuerdo bastantes economistas profesionales y académicos avanzando lo que pasaría: un precio cero implica una demanda muy elevada. Colapso sistemático de la AP-7, déficit de mantenimiento en un ambiente de mayor deterioro del firme por mayor utilización y potencial aumento de la siniestralidad. Pero en el momento de la decisión pesaron más los argumentos políticos que los económicos.

Esto me ha recordado un comentario frecuente de José Luis Escrivá. El gobernador del Banco de España, refiriéndose al libro *Advice and dissent* de Alan Blinder, señala con acierto que en ocasiones los economistas no prestan suficiente atención a la importancia del proceso político como condicionante del diseño y la ejecución de las políticas económicas. Hay que reconocer que el gobernador tiene razón. Pero no hay motivos para que la buena política, la que gana votos y elecciones, tenga que ser siempre un conjunto de recetas simplistas y populistas opuestas a la buena economía, definida como las políticas que funcionan a largo plazo. Además, toda política debería acompañarse de una evaluación técnica independiente que permita corregir errores y evitar repetirlos.

La limitación de rentas del alquiler es un ejemplo del conflicto entre buena política y buena economía. No hay forma de justificar su fundamento teórico: no existe control del mercado ni posibilidad de acuerdos de precios entre millones de pequeños propietarios. El Banco de España, en su informe anual presentado hace unas semanas, muestra que el 90% de los propietarios de vivienda en alquiler son particulares, y solo el 2,4% de las viviendas están en manos de propietarios con 11 o más viviendas. El 75,2% de las viviendas pertenecen a familias que tiene una o dos viviendas en alquiler. Y entre los propietarios que son personas jurídicas la mayoría de las viviendas pertenecen a instituciones públicas. Por tanto, no hay ni una sola señal de que el mercado esté controlado por grandes propietarios que fijan precios. Si nos movemos de las justificaciones teóricas a los resultados empíricos, encontramos un reciente estudio comparativo que indica que todos los estudios sobre limitación de rentas, menos uno, muestran una reducción de la oferta de viviendas en alquiler. Esto debería ser una llamada de atención. Pero, muy al contrario, en Catalunya se prefiere hablar de una supuesta reducción del precio del alquiler basada en unos datos, las fianzas, que por su origen necesariamente tienen que mostrar moderación de las rentas. ¿Se imaginan un propietario yendo a dejar una fianza de 1.400 euros por una vivienda que tiene una renta limitada a 1.000 euros con las multas que se aplican? Pues no. Dejará 1.000 y luego habrá un sobre que zanjará la cuestión. Además, el objetivo de la política no debería ser rebajar el precio del alquiler sino mejorar la accesibilidad a una vivienda en alquiler a grupos de población con pocos recursos. Pero analizando la Encuesta de Condiciones de Vida se

concluye que las familias inquilinas en Catalunya tienen cada vez más renta mientras las propietarias mantienen su nivel. Esto quiere decir que no se está consiguiendo el objetivo: las familias con menos recursos no llegan nunca a alquilar una vivienda y tienen que acabar en infraviviendas o habitaciones.

Teniendo en cuenta que con las restricciones políticas existentes no es posible aplicar las mejores políticas económicas para resolver el problema de la falta de oferta de vivienda, una opción sería aceptar la limitación de rentas, pero pedir a cambio que se aumente la oferta de vivienda en alquiler social y asequible. Esta es la opción adoptada por el Gobierno vasco en su negociación municipio a municipio: los alcaldes quieren las limitaciones porque creen que les darán votos, pero a cambio tienen que ceder terrenos y reducir impuestos en la construcción de viviendas en alquiler social y asequible. Este mismo balance, subóptimo pero factible políticamente, es el que propuso Mahoney (profesor de economía en Stanford) en *The New York Times*. Mahoney señala que los economistas, incluidos los premios Nobel, hace tiempo que tienen claro que las limitaciones de precios son una política fracasada, pero el problema es que las políticas de aumento de la oferta tardan en

Vivienda
El objetivo de la política no debería ser rebajar el precio del alquiler sino mejorar la accesibilidad a una vivienda en alquiler

mostrar resultados y los votantes quieren alivio inmediato, por lo que no sorprende que los políticos recurran a los límites de precios. Mahoney indica que puede haber beneficios políticos en ligar limitaciones de rentas y reformas de la oferta (agilización de licencias, zonificación más flexible, etcétera) que al final serán los mecanismos que reducirán los precios. Pero tiene que haber un compromiso inequívoco de aumento de la oferta con res-

paldo presupuestario y plazos claros. El compromiso debe ser simultáneo. No es el caso de Catalunya, donde llevamos desde el 2020 con limitaciones de rentas (*on-off-on*) y solo hace unos meses se ha empezado a hablar de agilizar la construcción de viviendas. Es más, la prohibición de las llamadas *compras especulativas* va por lectura única, pero la agilización de la construcción es un proyecto que tardará meses en convalidarse, y que ya veremos cómo acaba.

Mientras escribo estas líneas acaba de llegar una notificación: “El Gobierno incluye en el decreto de vivienda la desgravación de hipotecas de vivienda habitual, como exige Junts”. La desgravación fue eliminada por el gobierno de Zapatero para ser recuperada por el gobierno de Rajoy en el 2011 y eliminarla otra vez en el 2013. Todos los organismos internacionales (FMI, OCDE, CE) y la mayoría de los economistas llevaban tiempo advirtiendo de que una parte significativa de la desgravación acababa en forma de mayores precios de la vivienda, era regresiva, distorsionaba la decisión compra-alquiler y tenía un coste fiscal muy elevado. De volverse a aplicar, sería tropezar ya tres veces con la misma piedra. Y una nueva derrota de la buena economía frente a la buena política. |

Soluciones

Una opción sería aceptar la limitación de rentas, pero pedir a cambio que se aumente la oferta de vivienda en alquiler social y asequible, como sucede en el País Vasco