

**Transversal**  
**José García Montalvo**Catedrático de  
Economía (UPF)

# A vueltas con los límites



Me han sorprendido bastante los análisis grandilocuentes que varios responsables políticos han hecho en los últimos días sobre las bondades de las limitaciones del precio del alquiler en áreas tensionadas. En primer lugar, porque no tenemos todavía una evaluación rigurosa de este nuevo sistema de limitación de alquileres. Y, en segundo lugar, parece raro que la política sea tan exitosa cuando encontrar una vivienda en alquiler se ha convertido en una misión imposible.

Por eso vale la pena comentar los indicadores disponibles, un análisis imperfecto ante la falta de una evaluación detallada. El primer aspecto destacado es una caída de los precios del alquiler de un 5,1% en Barcelona en el último trimestre. Claro que sería muy raro que la aplicación de una legislación que fija límites al precio de los alquileres no contuviera los precios, al menos los declarados en las fianzas.

Un segundo aspecto que no se menciona con tanta frecuencia en estos análisis es la caída en el número de nuevos contratos firmados. En Barcelona, por ejemplo, han caído un 10%, después de una caída del 16% del trimestre anterior. En esta misma columna, junto con Joan Monras, comentamos hace bastante tiempo las conclusiones de un estudio de evaluación del anterior procedimiento de limitaciones de rentas a partir de septiembre del 2020. En ese estudio concluimos que se había producido una reducción del precio del alquiler del 5% y una caída de nuevos contratos del 15%. ¡Vaya sorpresa! ¡Qué casualidades tiene la vida! Algunas interpretaciones recientes de esta caída argumentan que las táticas reconducciones han reducido la rotación, y por eso se firman menos contratos. El problema es que el trimestre pasado el saldo de contratos en la ciudad de Barcelona se redujo, lo que no encaja con la interpretación de las prórrogas, y que justo antes de la entrada en vigor de las áreas tensionadas se produjo un gran salto en el número de contratos que luego ha vuelto a su tendencia decreciente. Es cierto que en el último trimestre del 2024 el stock de viviendas en alquiler ha aumentado algo en Barcelona, pero la cuestión es cómo comparar ese aumento con el que se habría producido en la situación contrafactual donde no aplicarían los límites al alquiler. Con la enorme demanda de vivienda en alquiler, la subida parece muy poco significativa para cubrir las necesidades.

Un tercer grupo de argumentos es más cualitativo. Hace tiempo que los grandes tenedores de parque de alquiler en Catalunya (grandes de verdad y no los de cinco viviendas) anuncian ventas de paquetes de viviendas. Por su parte, promociones que se preveían para alquiler (*build-to-rent*) se están transformando en venta. Es más difícil saber qué están haciendo los particulares, aunque desde una perspectiva racional, cada vez hay menos argumentos para alquilar. En primer lugar, porque el rápido aumento de los precios de la vivienda hace que la opción de vender sea muy atractiva. En segundo lugar, los tipos de interés a largo plazo están bastante altos en relación con los observados hasta el 2021. Por tanto, colocaciones alternativas son cada vez más atractivas. Por último, la relación rentabilidad-riesgo es cada vez más desfavorable en el alquiler. En otros sitios que se han pues-

to en marcha limitaciones de alquileres se ha compensado la caída de la rentabilidad con una reducción del riesgo. Aquí la rentabilidad se reduce, pero con un incremento del riesgo y la incertidumbre regulatoria, lo que reduce el atractivo de alquilar. De esta forma, los intermediarios inmobiliarios se quejan de que no tienen viviendas para alquilar ante una abrumadora demanda. En cuanto les entra una vivienda, la asignan a uno de los clientes que tienen en lista de espera sin que puedan llegar ni a anunciarla.

Y este es el cuarto aspecto, más conceptual. Algunas estimaciones cifran en 360 llamadas a los 10 días por cada piso que sale en alquiler en Barcelona. Reportajes muestran más de cien personas haciendo cola para visitar un piso de alquiler en Barcelona. En esta situación, bajar el alquiler medio de los pisos que se alquilan no puede ser un indicador del funcionamiento de la medida. Si en las colas el primero siempre es, por simplificar, un nómada digital, y los últimos, familias monoparentales, jóvenes e inmigrantes, entonces la reducción del precio, si viene acompañada de una caída de la oferta disponible o un incremento muy pequeño, está consiguiendo lo contrario de lo que se persigue: se le baja el precio al que puede pagar y se excluye del mercado a los que

**Normas**  
**Desde una perspectiva racional, cada vez hay menos argumentos para que un particular ponga su piso en alquiler**

tendrían que ser los principales beneficiarios de esta medida. La solución es aumentar el parque social de vivienda, donde los últimos de la cola del alquiler de mercado pasen a ser los primeros, pues los otros no cumplen los requisitos, e incentivar el alquiler por parte de particulares y empresas reduciendo el riesgo (para reducir el tamaño de las colas en general).

Es interesante señalar como, ante los potenciales efectos adversos sobre la oferta, el Gobierno vasco no ha aplicado la declaración de área tensionada como un *café para todos*. Muy al contrario, se está negociando con cada ayuntamiento individualmente. Todas las grandes áreas metropolitanas y ciudades turísticas del mundo que tienen problemas graves de vivienda, causado por la falta de coordinación entre las administraciones: mientras los estados y los gobiernos regionales quieren que haya más construcción residencial para hacer frente a demandas crecientes, los municipios se resisten, pues la mayoría de los votantes son propietarios de vivienda y no quieren que las nuevas construcciones deprecien el valor de la suya. En otros países hay propuestas para subir las competencias urbanísticas a un nivel supramunicipal y atenuar este problema. Pues bien, el Gobierno vasco está utilizando una estrategia que me parece interesante: utiliza la declaración de zona tensionada como un mecanismo de alineación de objetivos de los municipios. Como es muy probable que la aplicación de limitaciones venga acompañada de caída de la oferta, se pide a cambio la cesión de suelo, la bonificación del ICIO para la construcción de vivienda pública, la aportación de vivienda en alquiler al programa Bizigune, etcétera. Una visión pragmática para intentar hacer de la necesidad virtud. |

**Desequilibrios**

La solución es aumentar el parque social de vivienda, donde los últimos de la cola para conseguir el alquiler a precio de mercado pasen a ser los primeros de la cola