

**Transversal**
José García Montalvo
Joan Monràs OliuProfesores
de la UPF

¿Control de alquileres?

¿Qué hemos aprendido de este breve periodo de limitación del precio del alquiler en Catalunya? La respuesta es compleja, pues la cercanía del comienzo de la pandemia dificultaba saber si los cambios que se observaban en el mercado del alquiler eran consecuencia del impacto de la covid o de la regulación, que se aprobó solo seis meses después del comienzo de la pandemia. Los primeros resultados no eran concluyentes o asignaban a la pandemia el efecto fundamental. Durante estos meses se han escuchado argumentos de todo tipo. Algunos decían que en Barcelona los precios de los alquileres caían un 10% sin mencionar que en Madrid, donde no hay regulación, caían más rápido. Y la recuperación del precio durante el 2021 fue mucho más rápida en Barcelona que en Madrid. Por otra parte, los municipios catalanes no controlados tenían caídas de alquileres menores que las zonas declaradas tensionadas, aunque la demanda, como consecuencia de la pandemia, se había dirigido con más intensidad a zonas menos densas. Respecto a la oferta, algunos mostraban el gran aumento de oferta de vivienda en alquiler en las grandes ciudades durante el 2020 sin aclarar el pequeño detalle que el salto se produjo a partir de marzo. A principios del 2021, según los portales inmobiliarios, se observaba ya una caída muy significativa de la oferta de alquileres en Barcelona. En el 2021, las fianzas depositadas en Catalunya aumentaron un 23,8%, lo que algunos interpretaron como que el control de alquileres no había afectado a la oferta, sin tener en cuenta que en el 2020 habían caído un 16,6% y que las nuevas fianzas depositadas eran todavía un 8% inferiores a las de los dos años anteriores.

Pero, entre esta marabunta de indicadores inconexos y de diferentes fuentes, ¿es posible concluir algo sobre este breve experimento? Esto es lo que hemos intentado hacer en un trabajo reciente analizando más de medio millón de fianzas depositadas en el Incasòl y métodos estadísticos sofisticados. Las conclusiones van más allá del análisis agregado de la evolución de precios de alquiler y la oferta. En principio, el límite de los alquileres redujo los precios, en zonas tensionadas, entre un 4% y un 5%. Pero este resultado agregado encubre efectos muy interesantes. En primer lugar, más del 50% del cambio del precio es debido a un efecto composición en los municipios más poblados. De hecho, si consideramos solo Barcelona, la caída de precios no es estadísticamente significativa. En segundo lugar, el 42% de los contratos posteriores a septiembre del 2020 tenían una renta por m² superior al precio de referencia. Por tanto, la eficacia del control ha sido bastante baja. Que no haya existido una alta litigiosidad muestra como la voluntad de propietarios e inquilinos se impone al control. En tercer lugar, se observa que en las zonas tensionadas, cuanto más alto era el precio de alquiler en el último contrato anterior al comienzo del control, más caía su precio después del control. Esto es razonable. Pero también se observa que cuanto más bajo era el alquiler anterior al periodo de control respecto al alquiler de referencia, más subía en el siguiente contrato. Más aún: este efecto de convertir el precio de referencia en un punto

focal al que acercarse subiendo los alquileres bajos también se produce en el caso de las zonas no tensionadas. Esto perjudica claramente a los inquilinos que pagaban alquileres bajos. Finalmente, se observa una caída significativa de la oferta a pesar del poco tiempo transcurrido, coincidiendo con la visión de muchas inmobiliarias, que han venido avisando de una caída sustancial en sus carteras de viviendas para alquilar. El argumento es que cuando vencen los contratos los dueños las ponen a la venta. En estos momentos no tenemos evidencia empírica que permita identificar el paso a la compra-venta como la explicación de la reducción de la oferta, pero estamos en ello para la próxima versión del trabajo.

Estos resultados dan muchas pistas para pensar en la dinámica que produce un sistema de control del precio del alquiler como el aprobado. Si se cumplieran estrictamente las dos condiciones del control (el precio por m² del nuevo contrato no puede ser superior al precio de referencia, que es la media de la zona, y no puede ser mayor que el anterior), la lógica invita a pensar en una gran caída del precio y la desaparición de gran parte del mercado. La rentabilidad de los inmuebles con alquileres

**Común acuerdo
Que no haya
existido una
alta litigiosidad
muestra como
la voluntad
de propietarios
e inquilinos
se impone a
la regulación**

más altos se reduciría sustancialmente y algunos de estos saldrían del mercado, lo que reduciría la media de los precios de referencia el siguiente año. Eso reduciría de nuevo la rentabilidad de los alquileres más altos sacándolos del mercado y, además, haría que muchos alquileres que estaban solo limitados por el último precio se vieran limitados por ese precio de referencia más bajo. Eso volvería a hacer caer el precio

de referencia. Y así sucesivamente. La velocidad de desaparición del mercado dependería de la rentabilidad de los activos alternativos y la distribución de la rentabilidad del alquiler. Si solo se prohíbe poner un precio superior al precio de referencia entonces el proceso llevaría a todos los precios a ser iguales al precio referencia. Los precios más bajos irán ajustándose al alza rápidamente para alcanzar el precio de referencia, y los precios superiores irán bajando hacia el precio de referencia.

Evidentemente, para poder evaluar los efectos de largo plazo del control de precios tiene que pasar más tiempo. En un estudio sobre el caso de Alemania se observa una bajada inicial similar a la que observamos nosotros (5%), pero que desaparece a los 16 meses. Ahora bien, una ventaja del caso catalán es que la declaración de nulidad de los artículos sobre el control de alquileres abre la posibilidad de analizar también el efecto de la liberalización. Algunos ya se han lanzado a declarar que, a causa del fin de los controles, el precio de oferta del alquiler en Barcelona estaba subiendo al 10,9% en marzo. Olvidan que, según la misma fuente, en febrero (antes de la sentencia) subía al 11,2% anual y que en Madrid solo subía un 2,3%. Les mantendremos informados. |

Efecto limitado

En un estudio sobre el caso de Alemania se observa una bajada inicial de alquileres similar a la que observamos nosotros (5%), pero que desaparecía a los 16 meses