



## Transversal

## José García Montalvo

Catedrático  
de Economía  
de la UPF

## Hacer vudú al alquiler



Después de varias semanas de importantes discrepancias en el seno del gobierno de coalición PSOE-UP, los negociadores han llegado a la línea roja: la regulación adicional del precio del alquiler. Es importante hablar de adicional, puesto que ya existe una estricta regulación del precio dentro de cada contrato (5 o 7 años). Lo que ahora se pretendería es extenderla a las rentas entre un contrato y el siguiente. Mientras el alma socialdemócrata del Gobierno piensa en términos del efecto real de la medida sobre los ciudadanos y sus efectos colaterales, el alma populista del Gobierno aplica la *economía vudú*. Paul Krugman utiliza este término para referirse a doctrinas basadas en un pensamiento mágico, muchas asociadas al populismo de Trump, aunque inicialmente se acuñó para referirse a políticas de Reagan. Es el máximo exponente de la *política zombi*, una creencia que no puede ser vencida por la evidencia: incluso si ha fracasado al ponerla en práctica, sus proponentes siguen queriendo imponerla.

El sector populista del Gobierno ha mostrado en muchas ocasiones su tendencia a esta *economía*

*vudú*. Recordemos que la ministra de Trabajo cree que si se aumenta la edad de jubilación los jóvenes no encontrarán empleo. Como diría José Mota, los que entran por los que salen. Cualquier economista debió quedarse petrificado ante tal afirmación. Lo bueno de la *economía vudú* es que hay solución para todo, y es muy simple. Que sube el precio de la electricidad una semana, nacionalización del sector eléctrico. Que se retrasan las vacunas, nacionalización de la industria farmacéutica. Y si suben los precios, control de precios. La lógica nos llevaría al siguiente paso, que es cerrar los estudios de economía por su evidente inutilidad. La solución es nacionalizar y controlar precios. No importa que el último experimento de control de precios a gran escala, llevado a cabo en Venezuela con la idea de controlar una inflación del 25%, acabara con una inflación del 1.000.000%. Esto es lo que pasa cuando culpas a los empresarios de subir los precios y sigues imprimiendo billetes de forma masiva para financiar el gasto público.

La solución a estos problemas es mucho más compleja. Los economistas no se oponen al control de precios de forma dogmática. De hecho, explicamos a nuestros alumnos que hay situaciones en las

**Hacer billetes**  
**El último experimento de control de precios a gran escala, realizado en Venezuela, acabó con una inflación del 1.000.000%**

que es necesario hacerlo: si hay información asimétrica entre las dos partes del mercado o si existe un monopolio o un oligopolio. Ninguna de estas condiciones se da en el mercado del alquiler en España. Los grandes tenedores son propietarios de aproximadamente el 5% del parque de vivienda en alquiler. En estas condiciones es imposible que puedan fijar precios. Por otra parte, existen más de dos millones de personas que declaran en el IRPF la obtención de rendimientos inmobiliarios. Ante esta evidencia, la reacción de la *economía vudú* es redefinir al gran propietario, rebajando primero su consideración a la propiedad de 15 viviendas y, en una última vuelta de tuerca, a más de 10. Pero ni aun así se sustenta la capacidad de los grandes propietarios de fijar precios. Se podría seguir rebajando el número hasta incluir todo el que tenga alguna vivienda en alquiler. En ese momento tendríamos más de dos millones de *monopolistas*, todo un sentido.

La evidencia empírica sobre los efectos contraproducentes del control de precios del alquiler es abrumadora: reducción de la oferta, venta de las unidades bajo control, falta de mantenimiento... Asimismo, el *pequeño detalle* de la aplicación de los controles no se considera ante el supuesto de que todo es perfectamente controlable. Pero la realidad es que la litigiosidad, en gran parte asociada a desacuerdos respecto al cálculo del precio de referencia, se dispara y el mercado negro florece.

Cuando ya no quedan argumentos ni teóricos ni empíricos se pasa al plan B: si lo hacen en Berlín y París, e incluso en ciudades y estados de Estados Unidos, será que es una buena idea. Este argumento es difícil de sostener por varios motivos. El primero es que por cada ciudad grande en la que existe control de alquileres hay cientos donde no existe. En segundo lugar, que se haga en otros sitios del extranjero no significa nada, a no ser que se tenga un importante complejo de inferioridad. Políticas populistas hay en todas partes, incluso en Estados Unidos, que acaba de sufrir cuatro años de populismo trumpiano. En tercer lugar, resulta curioso que el argumento siempre se base en que la aplicación en otros sitios y nunca en su eficacia.

Como los caminos de la política son inescrutables es posible que finalmente se aprueben los controles de alquileres en la nueva ley. En tal caso será fundamental que se establezcan los mecanismos para evaluar sus efectos. Porque el argumento definitivo es demostrar si funcionan o no funcionan para conseguir el objetivo deseado. Los datos de Catalunya, donde ya se aprobaron los controles, podrían servir como avanzadilla de esta evaluación, que tendría que ser muy detallada y metodológicamente rigurosa. De otra forma se confundirán los efectos de la covid con los efectos del control de precios. Por ejemplo no sería razonable argumentar que la reducción del número de alquileres registrados en los últimos meses ha sido causada por el control de precios, ni tampoco que la caída de los precios del alquiler tiene algo que ver con la medida.

En todo caso hay varios principios que no se pueden olvidar. En primer lugar, que un problema tan grave como el de la accesibilidad a la vivienda no se resuelve de un día para otro, y que no existen soluciones milagrosas. La destrucción sistemática del mercado del alquiler que produjeron los controles de rentas franquistas y las desgravaciones a la compra de la vivienda no se pueden revertir en dos días. Solo una política coherente y consistente en el tiempo puede hacer frente a estos problemas. El éxito del País Vasco así lo demuestra con dos principios básicos: preeminencia del alquiler social frente a la venta y calificación pública definitiva, mantenidos en el tiempo. Además de una evaluación anual de las políticas. En segundo lugar, una sola política no es suficiente para resolver una situación que viene de lejos. Hace falta actuar desde múltiples frentes: compra y rehabilitación de viviendas para aumentar el parque de vivienda social en alquiler, construcción de vivienda social en alquiler en colaboración público-privada, nuevos modelos o soluciones innovadoras (por ejemplo, convertir viejos bajos comerciales vacíos durante mucho tiempo en uso residencial). Es necesario aceptar la complejidad y dejar de escudarse en la *economía vudú*. |



## Evidencias adversas

Los efectos contraproducentes del control de precios del alquiler son abrumadores: reducción de la oferta, venta de las unidades bajo control, falta de mantenimiento...

GETTY