



El autor desmonta las falacias sobre el alquiler de vivienda que se utilizan para justificar una equivocada intervención en este mercado.

Regular los alquileres: un equilibrio complejo



José García Montalvo

La no convalidación del Real Decreto-ley (RDL) sobre viviendas ha vuelto a poner sobre la mesa la cuestión del alquiler. Este mercado se basa en la regulación del delicado equilibrio entre propietarios e inquilinos. ¿Cuál es la situación actual de España? Utilizando todos los indicadores regulatorios del mercado del alquiler –duración de los contratos, control de precios dentro de los contratos, etc.–, los datos de la OCDE sitúan a España en los niveles más altos de protección del inquilino (sexto de 32 países), muy cerca de Francia y Austria y por delante de Países Bajos, Italia y Alemania.

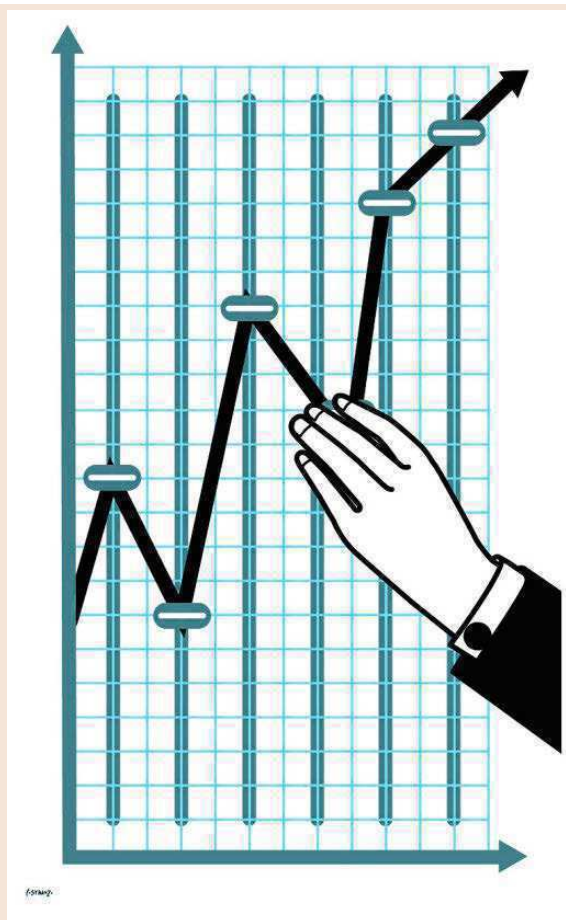
Varias consideraciones preliminares. En primer lugar hay que señalar que el mercado de alquiler español es anormalmente pequeño. Desde el comienzo de la crisis la demanda de vivienda en alquiler ha aumentado sustancialmente debido al incremento de las condiciones para acceder a una hipoteca y un cierto cambio en la percepción social de “estar de alquiler”. En segundo lugar, la oferta de viviendas en alquiler sigue dominada por propietarios locales (pequeños inversores, jubilados, etc.). Hay más de 2,3 millones de españoles que declaran en el IRPF el cobro de rentas por alquiler inmobiliarios. Los grandes tenedores de viviendas no representan más del 5%. Por tanto es difícil pensar que estos últimos puedan tener capacidad de monopolio para controlar los precios y hacerlos subir a su discreción. En tercer lugar, la información estadística disponible sobre alquileres es muy deficiente. En muchos casos

proviene de portales inmobiliarios y, por tanto, no refleja los precios de mercado sino los precios solicitados por los propietarios. Bienvenida sea la propuesta del gobierno de promover una estadística oficial del alquiler. Esperemos que sea mejor que el fallido intento de 2005.

Finalmente, no tiene sentido hablar de burbuja del alquiler. Solo se pueden generar burbujas en los precios de las acciones o los inmuebles, pero no en su rentabilidad: el precio de la vivienda puede aumentar sin límite, si el crédito aumenta sin límite, pero no sucede lo mismo con el alquiler, limitado por la renta de las familias.

Ante esta situación de fuerte demanda y oferta con insuficiente capacidad de respuesta es razonable establecer un criterio básico: dado que afectar a la demanda de alquiler será muy difícil, a no ser que se quiera alentar una nueva expansión irresponsable del crédito hipotecario, cualquier medida que provoque una contracción de la oferta sin un beneficio contrastado debe evitarse. De esta forma, es bastante incomprensible que se juegue con la seguridad jurídica o se coqueteen con la aplicación de criterios retroactivos. La incertidumbre legal provoca que los propietarios exijan una rentabilidad superior para compensar el aumento del riesgo y puede incentivarles a vender viviendas que estaban en alquiler, con la consiguiente reducción de la oferta.

Las modificaciones propuestas por el RDL, entre otras cuestiones, ampliaban la duración de los contratos de 3 a 5 años. Esta medida no tendría efecto sobre los alquileres. Al final de cinco años, si las rentas siguieran creciendo, se actualizarían al precio de mercado lo que supondría una subida acumulada de cinco años



El problema se produce cuando la ideología es la única guía, sin un análisis detallado de la evidencia

en lugar de los tres actuales. Asimismo, los contratos de alquiler tienen, de hecho, una extensión superior a los tres años. Según datos de Barcelona son unos cuantos años y medio. Tampoco parece razonable que se puedan pedir cinco o seis meses de fianza por un alquiler convencional. Pero ojo, porque limitar esta garantía podría provocar la expulsión del mercado de los inquilinos más vulnerables si no se acompaña de otras medidas.

El RDL evitaba considerar el elemento más polémico de la reforma: el control de los precios del alquiler

entre contratos. Parece que hay mucha gente, con una visión muy simplista de los procesos económicos, que piensa que en economía todo es muy fácil. Que suben los precios, pues control de precios. Que suben el alquiler, pues control de alquileres. Baste recordar que la hiperinflación venezolana comenzó con medidas de control de precios que acusaban a los comerciantes de generar inflación. Resultado: una inflación del 1.300.000. La razón es simple: antes de aplicar cualquier medida de política económica es necesario tener un buen diagnóstico. En el caso venezolano los precios suben aceleradamente por que el banco central sigue imprimiendo dinero a toda velocidad para financiar el déficit público. Por tanto las medidas de control de precios no tienen ningún impacto pues equivocan la causa.

Krugman se ha referido a los controles de alquileres como “uno de los temas mejor conocidos en la ciencia económica y, entre los economistas, de los menos controvertidos”. Hay mucha evidencia empírica relativa a los controles de alquileres. Los estudios muestran una reducción de la oferta de vivienda en alquiler, un impacto negativo sobre la movilidad y la desigualdad, y una mala asignación de recursos que beneficia a unos inquilinos y perjudica a otros.

Es evidente que existen problemas en el ajuste entre demanda y oferta en el mercado de alquiler español por el intenso cambio en la demanda y la insuficiente reacción de la oferta. Las políticas públicas podrían utilizarse para intentar suavizar el ajuste, que sería más fácil si en lugar de vender las viviendas construidas con subvenciones públicas en los últimos 40 años se hubieran mantenido como viviendas en alquiler social. Ahora vienen las prisas. Pero no existen varitas mágicas como están comprobando los que llegaron a los ayuntamientos prometiéndoles la solución rápida a estos problemas. Venían sin duda con buenas intenciones. Pero, como señalaba un famoso Nobel de economía, uno de los mayores errores es juzgar las políticas públicas por sus intenciones más que por sus resultados. Hay una pregunta fundamental cuando se nos dice que tal o cual medida para contener el precio del alquiler se aplica en, por ejemplo, Berlín: ¿Pero funciona? La información disponible indica que no ha funcionado: prácticamente no ha tenido efecto sobre los alquileres y hay indicaciones de pagos colaterales. ¿Se podría aplicar en un mercado inmobiliario completamente distinto dominado por la propiedad en lugar del alquiler? Casi con toda seguridad no.

El problema se produce cuando la ideología es la única guía, sin un análisis detallado de la evidencia existente, o la generación de nuevo conocimiento. Lo escribió Camus en La Plaga: el mal que existe en el mundo proviene casi siempre de la ignorancia, y la buena voluntad sin conocimiento puede ocasionar tantos desastres como la maldad.

Catedrático de Economía de la UPF