



El control de alquileres reducirá oferta, ahuyentará inversión y subirá precios

ALARMA EN EL SECTOR INMOBILIARIO/ Desde la Comisión Europea, pasando por el Banco de España, economistas, expertos y empresas, alertan de las consecuencias del anuncio del Gobierno de poner techo al precio del alquiler.

Inma Benedito. Madrid
El tope de precios a los alquileres que el Gobierno quiere sacar adelante ha motivado una respuesta unánime de los profesionales del sector: Todos están de acuerdo en que es una medida cortoplacista que termina golpeando allá donde se aplica.

Desde la Comisión Europea, pasando por el Banco de España, organismos como Fedea, economistas, expertos del sector, portales inmobiliarios y empresas, todos alertan de que limitar el precio del alquiler ahuyentará la inversión, reducirá la oferta de pisos y elevará precios en áreas colindantes a donde se controle. Hasta el economista Paul Krugman, conocido por sus críticas a la doctrina neoliberal, se ha mostrado abiertamente en contra de la medida.

El Gobierno esgrime que hay un problema de falta de oferta que ha disparado las rentas en algunos barrios de grandes capitales. Ahí coinciden todos. Pero como en tantas otras cuestiones, no hay soluciones mágicas para el mercado del alquiler. "El retorno del populismo pone de actualidad medidas simplistas de fácil venta política. Si se llama control de alquileres y fija los

mismos, ¿cómo podría no funcionar?", ironiza José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

El Ejecutivo de coalición PSOE-Unidas Podemos llevará al Congreso antes de verano una iniciativa para permitir que comunidades y ayuntamientos puedan controlar los precios en zonas que experimenten "subidas desorbitadas", según reveló el miércoles el ministro de Movilidad, Transporte y Agenda urbana, José Luis Abalos. Las áreas tensionadas podrán detectarse gracias al Índice de referencia de precios de alquiler que el Ministerio quiere publicar a finales de marzo, una estadística que sí ha sido bien recibida en el sector.

En otros países esta medida "se ha mostrado poco útil", avisa Eduard Mendiluce, CEO de Aliseda y Anticipa, controladas por Blackstone. En España ya se limitan los encarecimientos mientras dura el contrato de arrendamiento, cuyo valor no puede subir más del IPC. Esta medida supondría ir más allá. Algo que tendría sentido si el mercado estuviera monopolizado, como argumenta Podemos, por fondos de inversión. Pero



El Ejecutivo presentará la iniciativa legislativa en el Congreso antes de verano.

lo cierto es que los grandes tenedores no llegan a copar más del 4% de la oferta en alquiler, según la consultora CBRE. La mayoría de los pisos están en manos de particulares.

"La limitación de precios es una medida que no solo es compleja de aplicar técnicamente, sino que es ineficaz y genera el impacto contrario que se persigue con su intro-

ducción, reduciendo drásticamente la oferta en la zona que se regula y elevando rápidamente los precios en las zonas limítrofes", avisa Javier Rodríguez Heredia, socio de Azora y responsable del segmento residencial.

El Gobierno está convencido de que el tope de precios es una idea con efectos a corto plazo para combinar con otras

que aumenten la oferta a largo plazo. En ese sentido, el Banco de España concede que "el efecto inmediato es una mejora en el bienestar de los inquilinos afectados por la medida", pero a cambio de "pérdidas de bienestar social en el medio y el largo plazo". Cabe preguntarse si es una buena solución entonces, teniendo en cuenta, como explica Ferran Font, je-

fe de Estudios de pisos.com, que "las zonas más tensionadas ya se están autorregulando desde hace meses". El efecto puede ser todavía peor, advierte el Banco de España, en caso de que haya "contratos de mayor duración y con limitaciones en las cláusulas de rescisión". Es el caso de España, donde el Gobierno amplió la duración de los contratos de

Una experiencia fallida a escala internacional

ANÁLISIS por I. Benedito

El anuncio del Ejecutivo de permitir la intervención pública de los alquileres escenifica la capitulación del PSOE ante las presiones de sus socios de Unidas Podemos, que llevan desde finales de 2018 tratando de embutir la medida de alguna forma. Además, no sólo desoye las advertencias del Banco de España y de la Comisión Europea, que el mismo miércoles comunicaba a España que "los controles de alquileres pueden reducir la oferta de viviendas de alquiler a medio y largo plazo y tener efectos indirectos no deseados en la demanda y los precios". También ningunea a la propia vicepresidenta del Gobierno, Nadia Calviño, que hace justo un mes cuestionaba su eficacia en aquellas ciudades del mundo donde se ha aplicado. La también ministra de Economía hizo

entonces referencia a un informe publicado por el Banco de España un día antes (23 de enero), llamado *La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional*. Pues bien, ¿qué ha pasado en las ciudades que pusieron techo a los alquileres?

● **Daños colaterales en barrios colindantes de Alemania.** Desde 2015, 300 municipios alemanes se subieron a la ola de frenar las subidas de los alquileres con la aprobación de los llamados *Mietpreisbremse*. La medida permite adivinar hacia dónde ha mirado el equipo de Pedro Sánchez para inspirarse: habilita a los gobiernos de los estados federados (*länder*) a establecer controles en aquellos mercados tensionados durante un plazo máximo de cinco años. "Los resultados indican que esta política supuso una reducción del precio del alquiler en el segmento regulado, mientras

que los controles causaron un incremento sustancial de los precios del alquiler en los segmentos no regulados", concluye el Banco de España. Berlín ha ido más allá, y aprobó recientemente una nueva legislación que incorpora fuertes sanciones a los propietarios que establezcan precios abusivos. La propia canciller, Angela Merkel, ha anunciado que recurrirá la medida por inconstitucional.

● **Lluvia de recursos judiciales en París y Lille.** En Francia, la posibilidad de regular los niveles máximos de las rentas en ciudades con elevada presión se introdujo en 2014 con la *Ley Alur*. Dos ciudades se lanzaron a la medida: Lille y París. El bombardeo de demandas recibidas fue tal, que terminó por derogar la normativa en 2017. En este caso, Banco de España se centra en cómo las dificultades prácticas de los controles de rentas "han dado lugar a un aumento de la li-

tigiosidad entre los arrendadores y los inquilinos". París no se ha dado por vencida y ha anunciado que seguirá congelando los precios haciendo uso de la recién aprobada *Ley Elan*, vigente hasta 2023.

● **Gentrificación en San Francisco.** Son varias las ciudades y estados que han optado por limitar las subidas en EEUU. California, Oregon, Los Ángeles, San José, Washington, Nueva York... En ese sentido, explica el informe, "las evaluaciones se centran en la experiencia de algunas de las principales ciudades, y coinciden en mostrar la existencia de efectos adversos creados por los controles de precios del alquiler". En San Francisco, destaca, aunque fueron efectivos en el corto plazo para reducir el desplazamiento de hogares de menor renta, terminaron "reduciendo la oferta de alquiler y modificando su composición, contribuyendo al au-

mento de precios y al proceso de gentrificación e incremento de la desigualdad de la renta a escala local". Además, como consecuencia de la regulación, aumentó la construcción de viviendas dirigidas a hogares con mayor poder adquisitivo, para escapar de la regulación, o su venta.

● **Decadencia en barrios y viviendas de Boston y Cambridge.** También en Estados Unidos, el informe destaca los casos de Cambridge y Boston, donde los máximos se establecen por encima de la inflación, pero inferiores a las subidas en el mercado observadas cuando se introduce la regulación. En estas dos ciudades, el informe observa que los límites "deprimieron significativamente el valor no solo de las viviendas arrendadas, sino también de las propiedades y equipamientos en los barrios en los que se concentran las viviendas reguladas".

**“Es ineficaz y genera el impacto contrario, reduciendo la oferta y elevando precios”, señalan desde Azora****Banco de España avisa que el efecto será mayor si los contratos son de mayor duración**

tres a cinco años (o a siete si el propietario es una empresa) desde marzo de 2019.

“A partir de ahora la inversión en vivienda migrará a ciudades con entornos jurídicos estables y huirá de las capitales que apliquen el control de precios”, pronostica Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal Idealista. Allí donde se aplique la regulación, los inquilinos con contratos en vigor seguirán pagando lo mismo (a no ser que la medida tuviera efectos retroactivos, lo que sería todavía más polémico). En cuanto a quienes busquen nuevo piso, añade Encinar, “lo harán en un mercado con mucha menos oferta, de peor calidad y con más dificultades para encontrar algo asequible”. Además, avisa Samuel Población, director de Residencial y Suelo de CBRE España, “igualmente podría incentivar la economía sumergida”.

¿Por qué habrá menos oferta? Juan Gómez Pintado, presidente de Vía Ágora, Asprima, y de APCE explica que para que haya más oferta hace falta “seguridad jurídica, rentabilidad y propiedad privada”. El control de rentas pone en riesgo los tres principios.

“Es una pena que se esté generando tanto ruido con un tema que, además, no va en aras de la seguridad jurídica, que es lo que más ayudaría al mercado, tanto desde el punto de vista de la inversión, muy sensible a la inestabilidad, pero también del particular”, explica la experta inmobiliaria Beatriz Toribio. “Debemos potenciar que estos particulares pongan sus viviendas en alquiler con incentivos y ayudas, coincide el director de Estudios de Fotocasa, Ismael Kardoudi.

La solución debería pasar por “medidas que incentiven movilizar la oferta de alquiler en el corto plazo y con precios asequibles, en lugar de aplicar sanciones por decreto”, apunta Pedro Soria, chief Commercial Officer de Tinsa.

Editorial / Página 2

Opinión / José García Montalvo

Controla alquileres que algo queda... o no / Página 47