

# Economía

Las tensiones del mercado inmobiliario, en el centro del debate público

## El control de alquileres centra el debate de la política de vivienda

Diversos estados europeos y de EE.UU. aprueban medidas para frenar las rentas

ROSA SALVADOR  
Barcelona

La ciudad estado de Berlín ha aprobado esta semana un decreto que impedirá a los propietarios de viviendas subir los alquileres durante cinco años y que da derecho a estos a reclamar una bajada de la renta si excede los topes fijados por la Administración. El decreto, aprobado por un Gobierno en el que participan los socialdemócratas, la Izquierda y los Verdes, es el más reciente intento de fijar por ley el precio del alquiler, una medida que se está abriendo paso en países europeos como Francia, Suecia y Holanda e incluso en varios Estados de la meca del liberalismo, como es Estados Unidos.

“Los economistas estamos completamente de acuerdo en muy pocas cosas y una de ellas es que el control de alquileres no funciona”, señala José García-Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la UPF. “Sin embargo, el problema del acceso a la vivienda ahora es muy grande y para los políticos esta es una ‘sol-

BERLÍN: CONGELACIÓN

**Un decreto impide a los propietarios subir los alquileres durante cinco años**

CALIFORNIA: TOPES

**Como antes Oregón, limita las subidas de rentas a un 5% por encima de la inflación**

lución milagro’ que se vende muy bien entre sus electores”.

Montalvo destaca que el control de alquileres ha ido evolucionando desde su forma inicial, los contratos indefinidos con un precio congelado. Esta fórmula pervive aún en España, en los pisos de renta antigua, y también en algunos pisos de Nueva York, cerca del 2%, donde se establecieron tras la Segunda Guerra Mundial. “Hasta alguien tan poco sospechoso de neoliberal como Krugman rechaza esta fórmula”, señala, de la que se ha llegado a decir que daña tanto el parque de viviendas como lo hacen las guerras, porque tradicionalmente lleva a los propietarios a abandonar el mantenimiento de los edificios.

Los controles de segunda generación son los que recoge la legis-

lación española, que limita los aumentos de renta que se pueden aplicar durante la vigencia del contrato (en la última reforma de la LAU de marzo, se fija que ha de limitarse al IPC), mientras que los controles de renta de tercera generación fijan el alquiler máximo que los propietarios pueden establecer, determinando un porcentaje de subida respecto al anterior contrato o respecto al precio medio de la zona o un precio que se toma como referencia. Esta última fórmula es la que escogió la Generalitat en el fallido decreto de alquileres, que finalmente no logró el respaldo del Parlament.

Berlín ha aprobado su nueva

regulación de alquileres, después de años de tener otra en marcha que no ha evitado que las rentas se hayan doblado desde el 2009. La regulación ha disparado los recursos judiciales de los propietarios contra las rentas fijadas, argucias diversas como hacer pequeñas reformas para eludir la ley e incluso un mercado negro de traspasos. “A medio plazo, la principal consecuencia es un descenso de la oferta de vivienda en alquiler”, advierte García-Montalvo.

París también lo intenta por segunda vez. La ciudad, donde los alquileres han subido un 50% en quince años, volvió a aplicar controles en julio, tras anular los

tribunales el sistema que estuvo en vigor entre el 2015 y el 2017. Ahora solamente se aplican en zonas donde los precios se consideran tensionados y fijan unos alquileres de referencia, que los propietarios no pueden superar en más de un 20%.

Holanda también ha endurecido los controles este verano, porque la fuga de sedes desde el Reino Unido está disparando los precios de los alquileres. En La Haya, el Ayuntamiento califica el parque inmobiliario con “puntos” y ha obligado a que los que corresponden a viviendas medias no puedan ser alquilados a hogares con ingresos de más de 57.000 euros, para evitar que los expatria-

dos dejen sin casa a la población local. En Estocolmo, donde una gran parte del parque es vivienda pública con contratos indefinidos y renta controlada, el Gobierno está tomando medidas para evitar el mercado negro en que los inquilinos “venden” los contratos a quienes desean evitar las colas de 10 años que se necesitan para acceder a una vivienda pública.

El control de rentas no sólo es cosa de socialdemócratas europeos: en Estados Unidos lo aprobó el estado de Oregón en febrero, limitando los aumentos de renta al 7% anual por encima de la inflación, y acaba de hacerlo el de California, uno de los más ricos de Estados Unidos, donde las familias

### Los ‘nimbys’, una pugna de clases medias

■ La carestía de la vivienda convive con los *nimbys* (siglas de “no in my patio trasero” en inglés), movimientos de residentes que bloquean la construcción de más viviendas para evitar la densificación o para mantener zonas rurales próximas. En EE.UU. el ejemplo es San Francisco, donde se ha aprobado el control de alquileres y rechazado un decreto que permitía construir bloques de pisos en zonas residenciales de casas unifamiliares, una medida que rechazan ferozmente los vecinos. En cambio, en el área el tiempo medio diario de *commuting* es ya de tres horas, las escuelas piden construir casas en los patios para poder contratar profesores y los policías de la ciudad duermen en el coche porque no pueden pagar un alquiler. “Hay un conflicto de intereses entre quienes tienen vivienda y quienes no la tienen - dice García-Montalvo - que también se da aquí: los vecinos apoyan las restricciones y los ayuntamientos regulan en ese sentido”, con medidas como limitar la altura de los edificios o la superficie mínima, prohibir convertir los bajos comerciales en viviendas o obligar a destinar suelos a usos comerciales en área donde faltan viviendas.



El encarecimiento de los pisos de alquiler es un problema sin resolver desde hace décadas



**EJEMPLOS DONDE YA SE HAN TOMADO MEDIDAS SIGNIFICATIVAS****París**

Intenta por segunda vez controlar los alquileres. Los precios han subido un **50% en 15 años**

**Berlín**

Ha tomado estos días la medida de prohibir a los propietarios subir el alquiler en **5 años**

**País Vasco**

El Gobierno prohíbe que las viviendas públicas pierdan la calificación y pasen al mercado libre. Además, aboga por construir vivienda pública de **alquiler**

**Oregón**

El estado americano de Oregón ha **limitado** el aumento de renta al 7% por encima de la inflación

que ingresan menos de 200.000 euros anuales tienen derecho a recibir ayudas a la vivienda; las subidas de rentas se limitan al 5% más la inflación y se ponen nuevas condiciones a los desahucios.

San Francisco introdujo controles de rentas en 1979, que obviamente no han funcionado, co-

**PRESIÓN SOCIAL**

**Los economistas creen que es una "solución milagro" que da apoyo electoral a los políticos**

**FALTA DE VIVIENDA**

**La falta de vivienda es la que dispara su precio y los controles pueden reducir más la oferta**

mo tampoco los de Nueva York, donde además de las viviendas de alquiler indefinido y control de rentas la mitad del parque está sujeto a una ordenanza de estabilización que limita este año la subida al 1,5% anual. En Maryland, Nueva Jersey y distrito de Co-

lumbia hay controles en algunas ciudades, y los estados de Massachusetts y Florida han aprobado leyes que habilitan a aplicar controles a las ciudades con los precios más tensionados, como Boston, Miami y Orlando.

Carles Boix, profesor de Políticas Públicas de la Universidad de Princeton, recordó que el control de rentas ayuda a los inquilinos y estabiliza la población de la ciudad, pero a costa de la desinversión privada y la degradación del parque inmobiliario a medio plazo. "Una solución intermedia, para reducir la presión sobre la población urbana existente, sería crear un parque social de vivienda que permita incrementar la oferta existente y así hacer bajar los precios", señaló.

García Montalvo recordó que este modelo se aplica con éxito en el País Vasco, "pero requiere paciencia: mantener la inversión en construir vivienda pública; impedir que ésta pierda nunca su calificación y vaya al mercado libre y en los últimos años, construir VPO sólo para destinar al alquiler. Creo que todos los agentes sociales podrían consensuar un modelo de este tipo y comprometerse a darle continuidad".●

# Dinamarca busca fórmulas para frenar a Blackstone

## El Gobierno prepara una ley para evitar la especulación

NÚRIA VILA

Copenhague. Servicio especial

"Un fondo de capital privado americano está comprando nuestras casas", alertó la primera ministra danesa, Mette Frederiksen, en su discurso de apertura del curso político en el Parlamento. Se refería a Blackstone, en el punto de mira del Gobierno socialdemócrata después de que en los últimos años se hayan repetido historias sobre inquilinos presionados para que abandonen sus hogares, permitiendo así su renovación y el consiguiente aumento del alquiler.

El ministro de Transporte y Vivienda, Kaare Dybvad, se ha comprometido a modificar la actual ley para evitar que fondos privados extranjeros especulen con el mercado inmobiliario danés. Un grupo de expertos está analizando la cuestión, y la intención es alcanzar un acuerdo con los partidos que apoyan al Ejecutivo —los socialdemócratas gobiernan desde junio en minoría con un pacto de gobernabilidad con otras tres fuerzas de centro e izquierda— antes de final de año, según explicó en una entrevista al periódico local *Information*.

"El lema de Blackstone es 'cómpralo, renuévalo, véndelo'. Adquieren viviendas, expulsan a los inquilinos, renuevan y venden por un precio más alto. Este es un método increíblemente difícil de conciliar con la política de vivienda socialdemócrata", argumentó Dybvad. "Si Blackstone escoge comportarse de una forma diferente en Dinamarca, de una forma más sostenible que en muchos otros lugares del mundo, evidentemente que pueden operar aquí en los mismos términos que el resto", añadió el ministro.

La relatora especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada, Leilani Farha, y otros expertos han acusado a Blackstone de no respetar el derecho a la vivienda con sus prácticas de "desalojos agresivos" para reducir el número de pisos asequibles en ciertas zonas y expulsar a los inquilinos de bajos ingresos. El país escandinavo es uno de los más afectados por la escalada de precios de la vivienda y uno de los señalados por estos expertos por haber facilitado las inversiones de este tipo de fondos.

La proporción de inversiones extranjeras en el mercado inmobiliario danés se ha más que duplicado desde el 2011, cuando prácticamente no existían, y ya acaparan más de la mitad del total, según explicó la consultora inmobiliaria Cushman & Wakefield a la televisión pública danesa DR. Tasas de interés y costes



MARK ABRAMSON / BLOOMBERG

**Los extranjeros compran ahora la mitad de los pisos en el país**

comerciales bajos y una economía estable han convertido Dinamarca en un mercado seguro para invertir. Pero no sólo lo ha hecho Blackstone, sino que un buen trozo del pastel se lo lleva también la empresa sueca Heimstaden y otros fondos extranjeros, pero la corporación norteamericana ha sido el blanco de la mayoría de críticas.

En Copenhague y Frederiksberg —una pequeña ciudad dentro de la capital— el grupo americano posee cerca de 3.000

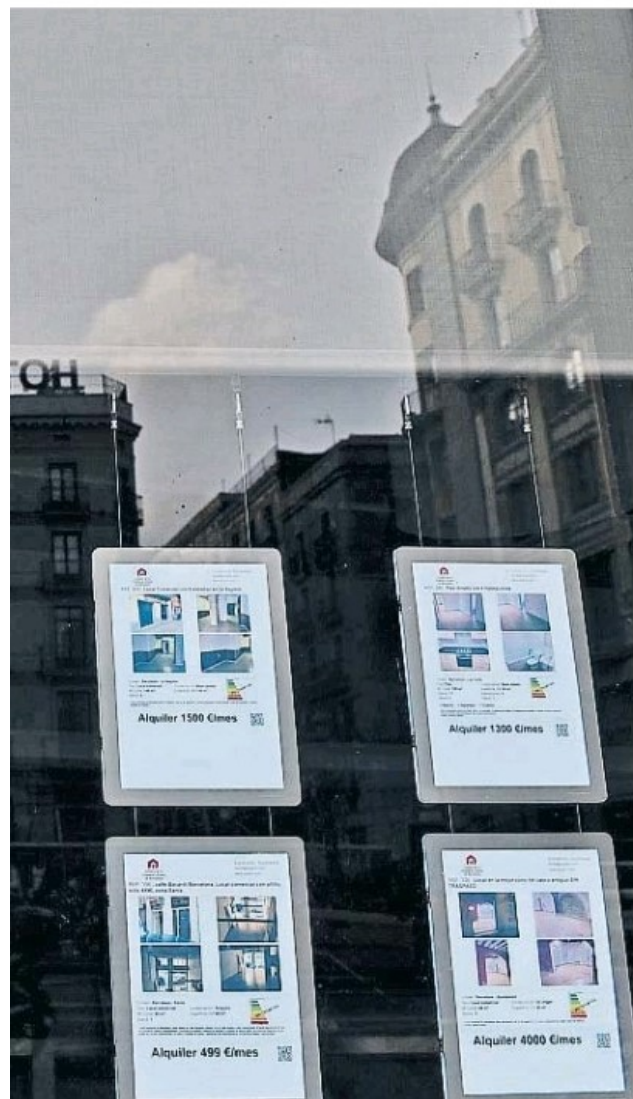
**El fondo americano posee 3.000 pisos y ha desistido de comprar 400 más por la presión de los inquilinos**

viviendas de alquiler desde que recientemente adquirió la danesa 360 North. Durante los últimos meses ha llenado páginas de periódicos por su intento de hacerse con 400 viviendas en Frederiksberg, una acción firmemente batallada por los inquilinos, lo que ha provocado finalmente la retirada del fondo.

"Suponía demasiado ruido y estar en el foco político. Es una cuestión de supervivencia, tienen miedo de que la legislación

sea tan severa que tengan que irse", afirma a *La Vanguardia* Curt Lilliegreen, director del Centro de Conocimiento para la Economía de la Vivienda, que analiza los problemas y retos de la vivienda en Dinamarca. El sistema danés es uno de los más protectores con los inquilinos y existen herramientas legales para castigar las malas prácticas. "Deben ir con cuidado, Escandinavia no es Estados Unidos", avisa Curt Lilliegreen, que asegura que Blackstone podría llegar a perder el derecho de operar en el país si mantiene prácticas de *mobbing* inmobiliario.

Para intentar ponerle coto, el gobierno danés prevé impulsar una modificación en una cláusula de la ley de vivienda que se impulsó hace 20 años para fomentar las reformas en los inmuebles antiguos, pero que ahora se ha vuelto una amenaza para muchos inquilinos de bajos ingresos. Determina que tras una gran reforma (el umbral está en 257.000 coronas, unos 37.000 euros) se puede subir el alquiler, en ocasiones llegando a doblarlo. "Es un auténtico chollo para los propietarios, por eso hay tanta especulación", explica Lilliegreen. "El problema es que no pueden hacer las reformas a no ser que los inquilinos se vayan", añade, y es aquí donde llegan los problemas.●



ALEX GARCIA