



Transversal José García Montalvo

Catedrático de
Economía (UPF)

Prisas inmobiliarias



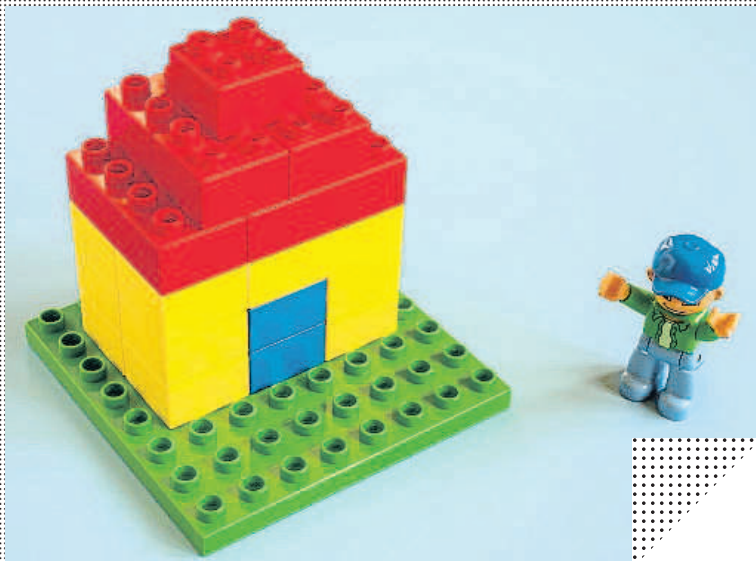
Si alguien busca una receta mágica para resolver los problemas de acceso a la vivienda en España y, en particular, en las grandes urbes, tengo una mala noticia: no existe. Desde que comenzó la recuperación económica hemos asistido a un aumento rápido del precio del alquiler, muy por encima del aumento de la renta familiar. La presión de la demanda de vivienda en alquiler en las grandes ciudades continuará, como sucede en todos los países desarrollados. Las economías de aglomeración impulsan la creación de *supercities* en un fenómeno imparable.

“Pero ¿algo habrá que hacer? Mira el gran parque de vivienda pública que tiene Viena”, se dicen algunos, sin caer en la cuenta de que ese parque se ha construido durante 100 años de políticas de vivienda consistentes. Por desgracia en España hace tiempo que el sector público decidió mercadear políticamente con la vivienda y ha sido imposible adoptar políticas coherentes y eficaces. Con todo algunos han decidido que no es posible que no exista una solución de hoy para mañana y hacen propuestas populistas y, por tanto, simplistas. Y la más fácil es... el control del precio del alquiler. En primer lugar hay

que decir que el sector del arrendamiento es uno de los más regulados y donde el sector público más interviene. Un informe de la OCDE señala que la mayoría de los países utilizan al menos seis intervenciones distintas en el sector inmobiliario (subsídios, desgravaciones, provisión directa, etcétera). Además, en el caso español como en otros países, ya existe control al incremento de los precios: mientras dura el contrato, el alquiler no puede subir más del IPC. Por si esto fuera poco, algunos abogan por controlar los alquileres también entre contratos. Desde una perspectiva teórica el control de precios es razonable si los productores tienen poder de mercado y pueden controlar precios (monopolio, oligopolio) o si existen problemas de información. Pero por más que algunos se empeñen en pintar un sector del alquiler en España dominado por grandes tenedores, la realidad no sostiene esa visión. Se trata de un sector totalmente atomizado y dominado por propietarios particulares. Y el problema es que si el diagnóstico de la causa del aumento del precio del alquiler es erróneo, el remedio será peor que la enfermedad. Recordemos el último experimento de control de precios a gran escala. El Gobierno venezolano culpó a los empresarios de hacer uso de su poder de merca-



**Polémica
Regular el
alquiler produce
resultados
contrarios
a los deseados,
como mayor
desigualdad y
menor oferta
disponible**



IBUSCA / GETTY

Soluciones

El problema es que existe una fuerte demanda de alquiler y no hay suficiente oferta: en lugar de fijar los precios, más vale impulsar vivienda social y cambiar la ley urbanística

do e impuso controles de precios en el 2015, cuando la inflación era del 20%. Tres años después la inflación era de 1.000.000%. Se habían equivocado en el diagnóstico: la causa de la inflación era un banco central que imprimía billetes a toda velocidad para pagar los gastos del Estado.

Además de las razones teóricas existe evidencia empírica. Vale la pena comparar dos medidas de control de precios: el salario mínimo y los controles de alquileres. Mientras el impacto del salario mínimo es uno de los temas más controvertidos entre los economistas, no sucede lo mismo con el control de alquileres. La evidencia de los efectos negativos de los controles de alquileres es sustancial y contumaz. De hecho el premio Nobel Paul Krugman, nada sospechoso de ser un peligroso neoliberal, ha señalado sobre el tema que “es uno de los temas mejor conocidos en la ciencia económica y, entre los economistas, de los menos controvertidos”. Los efectos perversos de la regulación del nivel del precio del alquiler son múltiples: reducción de la oferta (por venta o demolición de las unidades sujetas a control), disminución de la movilidad residencial, reducción de la inversión en mantenimiento, aumento de precios en el sector no regulado (normalmente la regulación afecta sólo a las unidades construidas antes de una determinada fecha), etcétera. Al final, como resume un estudio reciente referido a San Francisco, el resultado puede ser el contrario al deseado: mayor desigualdad, menor oferta e incremento de los precios del alquiler. En el corto plazo existen todo tipo de dificultades para la implementación de este tipo de medidas (demandas judiciales por la dificultad de fijar precios de referencia adecuados o por la deficiencias de las metodologías para hacerlo, dificultades para controlar la aplicación, etcétera) y la creación de un mercado negro de pagos colaterales.

Pero entonces, ¿por qué es una medida que vuelve a ser tan popular? Los motivos son varios. El retorno del populismo pone de actualidad medidas simplistas de fácil venta política. Si se llama control de alquileres y fijara los mismos, ¿cómo podría no funcionar? Por otra parte, los políticos tienen la presión de los votantes de las grandes urbes, que ven en la construcción de más viviendas un peligro para el precio de las suyas. Por eso establecen cada vez más restricciones urbanísticas para proteger el valor del patrimonio de los propietarios actuales. Por último los controles del precio del alquiler tienen una enorme ventaja para el sector público: no tienen coste presupuestario.

El problema fundamental es que existe una fuerte demanda de alquiler y no hay suficiente oferta. Por tanto, hay que aumentar la oferta utilizando instrumentos que no tengan efectos colaterales negativos sobre la oferta: comprar viviendas para transformarlas en alquiler social, rehabilitación de viviendas con el mismo objetivo, colaboración público-privada para desarrollar suelos urbanos, cambiar la zonificación de algunas áreas, flexibilizar la estricta normativa urbanística para transformar el uso de muchos inmuebles inutilizados, incentivar a los propietarios para que pongan más viviendas en alquiler a precio asequible, apoyar nuevos modelos (cooperativas con cesión de uso, *cohousing*), etcétera.

Pero sobre todo hay que mantener una política consistente en el tiempo. Cualquier medida que genere inseguridad jurídica aumentará la rentabilidad requerida por los propietarios ante el aumento del riesgo y reducirá la oferta. Justo lo contrario de lo necesario. |