

El autor analiza las posibles iniciativas para evitar que el mercado de alquiler de vivienda entre en una imparable espiral de aumentos de precios.

¿Es adecuada la regulación de los alquileres?



A FONDO

Gonzalo Bernardos

La alcaldesa de Barcelona, Ada Colau, ha pedido al Gobierno de España que elabore una ley que limite la subida de los alquileres en las grandes ciudades del país o, en su defecto, delegue dicha función en las corporaciones locales. Su objetivo es sustituir una legislación cercana al libre mercado por un control de alquileres y así evitar una excesiva subida anual de su importe.

Su fuente de inspiración son Berlín y París, dos ciudades que lo han adoptado. Así, en la metrópoli alemana, desde el 1 de junio de 2015, existe una normativa que impide a los propietarios, tanto en los nuevos contratos como en la renovación de los antiguos, fijar un importe por metro cuadrado arrendado que supere en más de un 10% al existente en las viviendas de la zona.

Desde mi perspectiva, Colau hace un buen diagnóstico de la situación del mercado. En 2015, el alquiler pagado por el piso promedio aumentó un 6,9%. No obstante, lo hizo más el metro cuadrado arrendado: un 9,2%.

En 2016, estimo que los alquileres habrán aumentado de media un 15,5%. Una tendencia que, si no se adoptan medidas, continuará en los próximos ejercicios, aunque sea a un ritmo un poco más moderado.

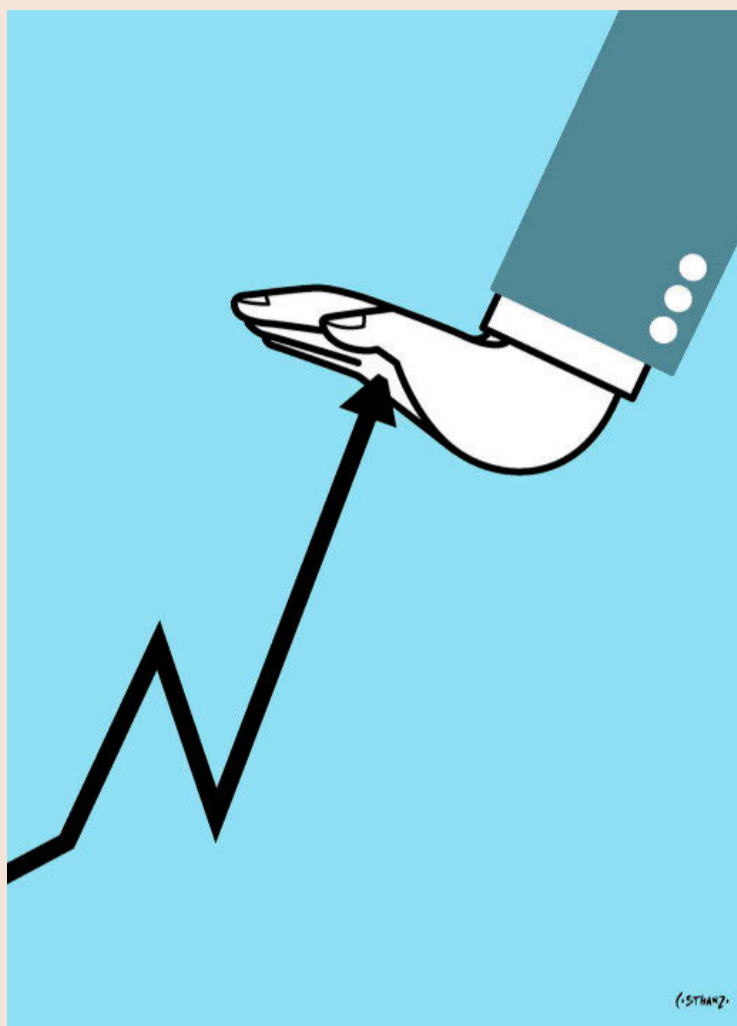
Sin embargo, falla en la solución. La copia a Berlín y París no es una garantía de éxito, pues en el extranjero también se equivocan. Y éste es

un caso claro. La subida del alquiler en la ciudad es consecuencia de dos principales factores: la recuperación de la economía española y la pertenencia de la capital catalana a la Champions League Inmobiliaria Mundial. Por tanto, en gran parte, es consecuencia de su éxito. Así, en ella cada vez quieren residir, aunque sólo sea unos meses, un mayor número de extranjeros, ya sea por motivo de estudio, trabajo u ocio.

En este contexto, una estricta regulación de los alquileres no hará que su precio disminuya o atenúe mucho su ritmo de crecimiento, sino que provocará la aparición de un gran mercado negro. Así, si el propietario quiere percibir 1.500 euros mensuales y el inquilino está dispuesto a abonarlos, aquél será el verdadero importe del alquiler, aunque la ley fije una renta máxima de 900 euros. Éste será el precio oficial, el resto (600 euros) lo pagado en negro.

Incluso, si los propietarios e inquilinos respetaran la nueva limitación, el resultado obtenido sería contrario al deseado. El control de alquileres, al provocar una disminución de la rentabilidad obtenida vía arrendamiento, incitaría a los propietarios a vender sus pisos e invertir en otros activos. Por tanto, daría lugar a una oferta de alquiler más escasa de lo que en la actualidad es.

Además, dicho control comportaría la disminución del capital destinado a la conservación de los pisos. Después de unos años, el resultado sería un significativo deterioro del parque de viviendas en alquiler. Una situación que llevaría a que en régimen de arrendamiento casi sólo residiera la



población con escasos recursos. Por tanto, la transformación de un país de propietarios en otro de inquilinos, tal y como le gustaría a la alcaldesa, sería prácticamente imposible.

La comprobación de los efectos de la regulación de alquileres es muy fácil, pues basta con recordar lo que sucedió en España durante la dictadura franquista. Una etapa en la que el régimen reguló de forma draconiana el mercado de arrendamientos. Lo hizo principalmente a través de dos medidas: considerar casi cualquier contrato como indefinido e impedir incrementos significativos de su importe. Los datos hablan por sí solos. En 1953, el porcentaje de viviendas en alquiler en España era del 51%; en 1981 únicamente del 21%. En Barcelona, en la primera fecha ascendía al 81%; en la segunda no llegaba al 40%.

En la próxima década, si la economía va bien, el importe del alquiler en la capital catalana continuará aumentando. Si lo hace mucho o poco, dependerá de la efectividad de las soluciones propuestas. Los motivos

para dicho incremento serán básicamente dos: la elevada calidad de vida que la ciudad proporciona a sus residentes y un importe del arrendamiento medio muy inferior al de la mayoría de metrópolis de la Champions League Inmobiliaria Mundial. Así, según la web Numbeo, el alquiler de un apartamento de 3 habitaciones en el centro de la ciudad cuesta en Barcelona un 67,16%, 62,10%, 46,25% y 38,19% menos que en Londres, Zúrich, París y Roma, respectivamente. Las posibles soluciones no son maravillosas. Por tanto, su efectividad a corto plazo es discutible. Sin embargo, después de unos años, pueden llevar a un incremento anual de su precio igual o inferior al de la tasa de inflación. Una gran caída y la vuelta a los niveles de 2013 sólo sería posible si el país cayera en una larga y profunda recesión.

Mis propuestas son tres: el aumento de la duración de los contratos de alquiler, la creación por parte de las Administraciones de un gran parque público de viviendas en régimen de arrendamiento y la aplica-

ción de incentivos fiscales a las empresas y particulares que estén dispuestos a realizar una gestión social del alquiler.

La primera medida supondría realizar una reforma de la ley de Arrendamientos Urbanos en sentido contrario a la modificación efectuada por el gobierno del PP en 2013. En concreto, alargar a 10 años el período mínimo de vigencia de un contrato y permitir que el arrendador como máximo puede subir la renta anual un 2% por encima del IPC. A través de esta medida, se daría más estabilidad al arrendatario y se evitaría grandes subidas cada cuatro años (3 de prórroga forzosa y 1 de tática).

La segunda conllevaría el progresivo aumento del dinero dedicado por autonomías y ayuntamientos a la construcción de viviendas de alquiler. Un incremento que vendría muy condicionado por el estado de las cuentas de la respectiva institución. Durante la crisis se perdió una gran oportunidad de crear uno magnífico con el exceso de oferta existente.

Dado que todos los españoles rescatamos a numerosas cajas de ahorro, éstas podrían haber correspondido a nuestro esfuerzo trasladando la propiedad de sus inmuebles a los ayuntamientos, con la finalidad de incrementar la oferta de viviendas sociales de alquiler. Desgraciadamente, no hubo ninguna iniciativa política al respecto.

La tercera supondría compensar vía fiscalidad la fijación por parte de los propietarios de un importe del alquiler significativamente inferior al de mercado. Dos serían las ventajas fiscales: la exención total de las rentas percibidas y la posibilidad de desgravar una parte del coste del inmueble. En concreto, un 2% por cada año de gestión social. De esta manera, la rentabilidad obtenida después de impuestos podría ser similar a la obtenida con un alquiler de mercado. En definitiva, Ada Colau tiene buena intención, pero está equivocada. El motivo es que, en lugar de innovar, ha copiado de quién lo ha hecho mal. Aunque rectificar es de sabios, tengo la impresión de que no lo hará.

Profesor de Economía de la Universidad de Barcelona y director del master inmobiliario de la UB.

Expansión

DIRECTORA ANA I. PEREDA

DIRECTORES ADJUNTOS: Manuel del Pozo y Martí Saballs

SUBDIRECTOR: Pedro Biurrun

Redactores Jefes: Mayte A. Ayuso, Juan José Garrido, Tino Fernández, Estela S. Mazo, Javier Montalvo, Emelia Viaña, José Orihuel (Cataluña), Roberto Casado (Londres) y Clara Ruiz de Gauna (Nueva York)

Empresas Yovanna Blanco / Finanzas/Mercados Laura García / Economía Juan José Marcos / Especiales Sonsoles García Pindado
Emprendedores / Jurídico Sergio Saiz / Andalucía Nacho González / Comunidad Valenciana Julia Brines
País Vasco Marian Fuentes / Galicia Abeta Chas / Bruselas Miquel Roig / Diseño César Galera / Edición Elena Secanella

MADRID, 28033, Avenida de San Luis, 25-27, 1.ª planta, Tel. 91 443 50 00, Expansión.com 902 99 61 11. / BARCELONA, 08007, Paseo de Gracia, 11, Escalera A, 5.ª planta, Tel. 93 496 24 00, Fax 93 496 24 05. / BILBAO, 48009, Plaza Euskadi, 5, planta 10, sector 1, Tel. 94 473 91 00, Fax 94 473 91 58. / VALENCIA, 46004, Plaza de América, 2, 1.ª planta, Tel. 96 337 93 20, Fax 96 351 81 01. / SEVILLA, 41011, República Argentina, 25, 9.ª planta, Tel. 95 499 14 40, Fax 95 427 25 01. VIGO, 36202, López de Neira, 3, 3.ª, Oficina 303, Tel. 986 22 79 33, Fax 986 43 81 99. / BRUSELAS, Tel. (322) 2311932. NUEVA YORK, Tel. +1 303 5862461, Móvil 639 88 52 02. / LONDRES, Tel. 44 (0) 20 77825331.



Unidad Editorial

PRESIDENTE ANTONIO FERNÁNDEZ-GALIANO

VICEPRESIDENTE GIAMPAOLO ZAMBELETTI

DIRECTOR GENERAL: Javier Cabrerizo

DIRECTOR GENERAL DE PUBLICACIONES: Aurelio Fernández

DIRECTOR GENERAL DE PUBLICIDAD: Jesús Zaballa

PUBLICIDAD: DIRECTOR DE PUBLICIDAD ÁREA PRENSA: Gonzalo Casas. / DIRECTOR DEL ÁREA DE PUBLICIDAD DE EXPANSIÓN: Miguel Suárez. COORDINACIÓN: Esteban Garrido, Tel. 91 443 52 58, Fax 91 443 56 47. / MADRID: Avenida de San Luis, 25-27, 1.ª planta, 28033 Madrid, Tel. 91 443 65 12. BARCELONA Jefe de Publicidad: Daniel Choucha, Paseo de Gracia, 11, Escalera A, 5.ª planta, 08080 Barcelona, Tel. 93 496 24 57, Fax 93 496 24 20. BILBAO: Marta Meler Gines, Plaza Euskadi, 5, planta 10, sector 1, 48009 Bilbao, Tel. 94 473 91 43, Fax 94 473 91 56. / VALENCIA: Marcos de la Fuente, Plaza de América, 2, 1.ª planta, 46004 Valencia, Tel. 96 337 93 27. / ANDALUCÍA: Pilar Caravaca, Avda. República Argentina, 25, 9.ª B, 41011 Sevilla, Tel. 95 499 14 40, Fax 95 427 25 01. / GALICIA: Manuel Carrera, C/ López de Neira, 3, pl. 3, ofc. 303, 36202 Vigo, Tel. 986 22 91 28, Fax 986 43 81 99. ZARAGOZA: Álvaro Cardemil, Avda. Pablo Gargallo, 100, 50006 Zaragoza, Tel. 976 40 50 53.

COMERCIAL: SUSCRIPCIONES Avenida de San Luis, 25-27, 1.ª planta, 28033 Madrid, Tel. 902 123 124. TELÉFONO PARA EJEMPLARES ATRASADOS 902 99 99 46 / DISTRIBUYE Logintegral 2000, S.A.U. Tel. 91 443 50 00, www.logintegral.com. RESÚMENES DE PRENSA. Empresas autorizadas por EXPANSIÓN (artículo 32.1, Ley 23/2006): Acceso, TNS Sofres, My News y Factiva. IMPRIME: BERMONT IMPRESIÓN, S.L. Tel. 91 670 71 50, Fax 91 327 18 93.

DIFUSIÓN CONTROLADA POR



Depósito Legal M-15572-1986 ISSN 1576-3323

Edita: Unidad Editorial, Información Económica S.L.U.