



Cartel en una finca de la calle Ausiàs March, en Barcelona, que anuncia un piso de alquiler. / JOAN SÁNCHEZ

## El Banco de España dice que el control de alquileres tiene efectos adversos a medio plazo

ANTONIO MAQUEDA, Madrid

El Banco de España considera que los controles de precios en el mercado del alquiler atacan de forma directa el problema de las subidas de rentas a corto plazo. No suponen unas enormes cantidades de recursos como crear un parque público. Y ayudan a

los jóvenes a planificar sabiendo que el coste de la vivienda no se disparará. Sin embargo, en un informe en el que recopilaba toda la evidencia existente, señala que este mecanismo también ha provocado "efectos adversos significativos", sobre todo cuando se ha aplicado de forma prolongada y parcial.

El organismo constata que se ha elevado el precio en las zonas alejadas, creando una división entre los que se benefician y los que se quedan fuera. A medio plazo, se ha terminado reduciendo la oferta de manera que el problema de fondo no se erradica. Se dejan de hacer inversiones en las viviendas, lo que supone un deterioro de la calidad y del distrito. Además, al redirigirse las inversiones hacia otras áreas puede acabar provocando procesos de gentrificación, esto es: barrios en deterioro que se rehabilitan y se vuelven caros expulsando a los que allí re-

sidían. Incluso, advierte, puede causar "una segmentación de la población según sus condiciones económicas". O sea: también propicia guetos. Hasta puede desincentivar la movilidad laboral al no querer perder un arrendamiento a precio bajo.

El supervisor español subraya que los alquileres se están disparando en los lugares donde tiende a concentrarse la actividad, creando un problema de accesibilidad a la vivienda y limitando el consumo de los hogares jóvenes y con menores recursos. Ante este creciente problema de las grandes

urbes, ha vuelto el debate sobre qué medidas tomar. Y el banco hace una exhaustiva recopilación de todas las políticas y el trabajo académico realizado sobre estas. No da recetas. Simplemente enumera los pros y contras que se han encontrado en la literatura en torno a tres tipos de medidas: controles de precios; oferta pública de alquiler y otras iniciativas fiscales, regulatorias y urbanísticas.

Los controles de precios han existido desde siempre. Con la inflación rampante de los setenta, tomaron de nuevo fuerza congelando las rentas. Pero "sus proble-

mas asociados explican el retroceso de esta política", apunta el informe. Hasta ahora. Que vuelven a estar sobre la mesa. Si bien ya no consisten en congelar precios. Más bien se trata de limitar temporalmente el ritmo de aumento de los alquileres. En Estados Unidos se están fijando por lo general límites superiores a la inflación que permitan al arrendador obtener una rentabilidad.

### Problemas de control

El acuerdo entre PSOE y Podemos contempla que se ponga techo a las subidas abusivas en zonas tensionadas. Y Alemania parece ahora el caso más cercano —Francia ha intentado ampliar sus controles, pero se lo tumbó la justicia por discriminatorio—. "A pesar de este mecanismo diseñado para limitar el crecimiento de los precios, los problemas de acceso a la vivienda de alquiler persisten en algunas de las ciudades más dinámicas de Alemania", afirma el documento. Por eso, Berlín ha reforzado el sistema recurriendo incluso a la congelación de rentas durante cinco años y endureciendo el control y las sanciones. "Esto contrasta con el menor control efectivo de la regulación aplicada en el conjunto de Alemania, cuyo cumplimiento descansa en el derecho civil y no se encuentra sujeto a un proceso administrativo de cumplimiento y sanción como introduce Berlín".

O lo que es lo mismo, como destaca el Banco de España, este modelo se enfrenta a serios retos a la hora de ponerlo en marcha, sobre todo de control. Lo cual implica que hay que desarrollar un aparato administrativo para asegurarse de que funciona. En Alemania se ha dado un repunte de la litigiosidad entre inquilinos y arrendadores. "Se requieren sistemas judiciales o de arbitraje eficaces para un correcto funcionamiento del mercado", concluye la institución que dirige Pablo Hernández de Cos.

En San Francisco en los noventa, aunque "en el corto plazo se redujo el desplazamiento de los hogares de menor renta", a medio y largo plazo se ha detectado "una reducción de la oferta de alquiler para los hogares de renta más baja", y "un incremento de la construcción de viviendas dirigidas a familias con mayor poder adquisitivo", dice el estudio. Y en Alema-

## Penalizar la vivienda vacía puede ayudar

Mejorar la protección del propietario contribuye a fomentar la vivienda en alquiler, asegura el Banco de España. Aunque añade que debe compaginarse con una cierta protección al inquilino que le dé estabilidad. La casuística de EE UU muestra que limitar la construcción también se nota. Y la poca evidencia que existe sobre penalizar la vivienda vacía apunta que ayudaría algo a movilizar pisos para el mercado. Los subsidios directos o deducciones al inquilino corren el riesgo de trasladarse al precio. Por otra parte, aunque con información limitada, parece que los pisos vacacionales estarían teniendo cierto impacto, si bien acotado a las zonas turísticas.

nia se ha dado una dinámica similar: según el banco, los controles de precios supusieron "una reducción del precio del alquiler en el segmento regulado, mientras que causaron un incremento sustancial de los precios en los segmentos no regulados". Es decir, como no se ataja el problema de fondo de la escasez de oferta para una población en aumento, se crea un mercado dual en el que hay una parte que permanece protegida y otra que sufre el desbordamiento de los precios.

En cuanto a la oferta pública de vivienda de alquiler, hay ciudades como Viena que tienen más de la mitad del parque bajo este régimen porque se erigió al reconstruir tras la guerra. Pero España dispone de muy poca y es en propiedad. El coste de levantar un parque de cero sería muy elevado. Así que el Banco de España sugiere aprovechar al sector privado incentivándolo, igual que en Estados Unidos. Esto exige que la concesión se diseñe de forma eficiente, para evitar que se beneficie a alguien en un momento y luego, años más tarde, siga disfrutando de la casa aunque en realidad no la necesite. También habría que minimizar la concentración de bolsas de exclusión social.

OPINIÓN / JOSÉ CARLOS DÍEZ

## Salario mínimo y despoblación

En 1989, con la caída del Muro de Berlín, se inició la unificación de Alemania. Cuando las empresas del Oeste llegaron al Este fueron conscientes del retraso económico. La productividad media en el Este era el 70% inferior a la del Oeste y se había cumplido la teoría de la ventaja competitiva: el salario medio también era un 70% inferior. La teoría la desarrolló David Ricardo, economista inglés maestro de Karl Marx, 170 años antes.

La unificación también fue monetaria. Los análisis estimaban que un marco del oeste valía cinco marcos del Este. Pero la política primó sobre la realidad económica. La unificación se hizo igualando el marco del Oeste a uno del Este y provocando

una sobrevaloración del tipo de cambio, encareciendo los salarios en marcos del Oeste de los trabajadores del Este. Además, se acordó de la noche a la mañana aplicar las leyes laborales y sindicales del Oeste en el Este. En pocos años el salario medio en el Este se dobló.

Al mismo tiempo se aprobaron acuerdos preferenciales de comercio con Polonia y los países que luego entraron en la Unión Europea. ¿Cuál fue el resultado? Una deslocalización industrial del Oeste en busca de salarios más bajos que fue a Polonia y los nuevos países. El Este alemán sigue siendo un solar industrial, a pesar de la cantidad ingente que el Gobierno alemán y los países europeos hemos inver-

tido en fondos estructurales y de cohesión.

El principal problema en las zonas despobladas es la ausencia de proyectos de inversión rentables en un entorno global competitivo que se sigue rigiendo por la ventaja comparativa de Ricardo. No es casual que las provincias despobladas tengan un salario medio y una renta por habitante más baja.

En 2019, en España hicimos un experimento subiendo el salario mínimo un 22% con una inflación próxima al 1%, algo sin precedentes en ningún país del mundo. ¿Cuál fue el resultado? Cómo anticipamos los economistas, el empleo se frenó mucho más de lo previsto. En diciembre de 2018, según la Seguridad Social y eliminando el

efecto estacional, se creaban unos 30.000 empleos mensuales. En diciembre de 2019 se crearon unos 10.000 empleos.

Como era previsible, el impacto ha sido mayor en las provincias con menor salario medio. En Madrid el empleo sigue aumentando al 3% y uno de cada cuatro empleos generados en 2019 se creó en la capital. En Barcelona, Valencia, Málaga, Sevilla y Alicante se crearon otro de cada cuatro empleos. En buena parte de la España vaciada el empleo está casi estancado y no ha entrado en recesión gracias a una política fiscal expansiva que generó empleo.

Portugal, con un Gobierno de izquierdas, tiene el salario mínimo un 30% inferior al nuestro. La subida del 5% este año recuperando el consenso con sindicatos y empresarios es más razonable, pero se suma a la del año anterior. ¿No sería más sensato negociar las subidas hasta el 60% del salario medio de cada región? De lo contrario, se intensificará el fenómeno de la despoblación.