

Alquiler intervenido y sus nefastas consecuencias

José María Aracama



LA última iniciativa impulsada por el Gobierno de Navarra y los partidos que lo sostienen vuelve a situar la intervención del mercado de la vivienda en el centro del debate económico. La nueva proposición de ley pretende limitar el alquiler por habitaciones, restringir los contratos temporales y aumentar todavía más el control administrativo sobre el mercado del alquiler.

La medida se presenta, según palabras de la Consejera, para dar coherencia, cordura, estabilidad, asequibilidad y seguridad jurídica al mercado del alquiler y como una forma de proteger a los inquilinos frenando abusos de aquellos propietarios con menos escrúpulos. La Consejera sigue opinando que la vivienda como derecho constitucional que es, está sometido a normas y no se debe admitir como un lucrativo negocio de dinero fácil a costa de la población vulnerable. El problema es que este tipo de políticas parten de un diagnóstico equivocado y suelen terminar agravando precisamente el problema que dicen combatir. Porque el gran problema de la vivienda en Navarra no es que existan demasiadas viviendas en alquiler ni demasiada libertad en el mercado. El verdadero problema es exactamente el contrario: la falta de viviendas.

Los datos llevan tiempo reflejando las consecuencias de esta deriva intervencionista. Los últimos, ofrecidos por el portal inmobiliario idealista.com, muestran cómo la oferta de alquiler permanece continuamente desplomándose precisamente en las zonas sometidas a mayores limitaciones regulatorias. El dato de Pamplona es especialmente contundente: es líder en caída de oferta de alquiler

permanente, con un descenso interanual del 39%, de entre las capitales de provincia declaradas de mercado tensionado.

Es difícil encontrar una evidencia más clara de los efectos perversos de este tipo de políticas. Sin embargo, el Gobierno de Navarra parece decidido a profundizar todavía más en esa dirección. En lugar de preguntarse por qué desaparecen viviendas del mercado, la respuesta vuelve a consistir en añadir nuevas capas de regulación, controles y obligaciones. Se combate el síntoma, pero se ignora la enfermedad.

Porque la economía funciona a través de incentivos. Si alquilar una vivienda se convierte en una actividad cada vez más regulada, menos rentable y jurídicamente más incierta, muchos propietarios optan simplemente por dejar de alquilar. Algunos venden el inmueble. Otros lo destinan a fórmulas temporales, precisamente esas que están ahora en el punto de mira del Gobierno foral. Otros prefieren mantenerlo vacío antes que asumir riesgos crecientes.

Lo más paradójico es que muchas de las medidas que ahora se intentan prohibir o limitar son precisamente una consecuencia de las regulaciones anteriores. Cuando se imponen topes rígidos al alquiler tradicional, el mercado busca alternativas para adaptarse. Y eso genera desplazamientos hacia contratos temporales, alquiler por habitaciones u otras fórmulas menos intervenidas. Ojo que en Barcelona desde enero de este año también están intervenidos los contratos de alquiler temporales y la consecuencia ha sido una reducción del 9% de este tipo de contratos, sin que esas viviendas hayan vuelto al mercado permanente. Es decir, la regulación produce distorsiones y se responde a ellas con todavía más regulación. Además, estas políticas generan otro efecto especialmente negativo: reducen los incentivos para construir nueva vivienda destinada al alquiler. Ningún inversor destina grandes cantidades de capital a un sector donde las reglas cambian constantemente y donde la rentabilidad depende cada vez más de decisiones políticas imprevisibles. Y sin inversión privada resulta imposible aumentar

de manera significativa la oferta disponible. Mientras tanto, Navarra continúa arrastrando enormes dificultades para desarrollar nuevo suelo y acelerar promociones residenciales. Más de 24.000 personas demandan vivienda protegida en la Comunidad foral. Existen desarrollos urbanísticos paralizados durante años o incluso décadas. Si analizamos las políticas de vivienda de los últimos 30 años vemos que Navarra ha sido capaz de construir más de 10.000 viviendas al año, año tras año, en la época previa a la crisis del 2007. Por el contrario, ya llevamos más de 15 años, desde 2011, que no se ha llegado a las 3.000 anuales, con lo que la demanda sigue aumentando y la presión al alza de los precios continúa.

El problema no es nuevo y existen alternativas que desde Institución Futuro llevamos años defendiendo. Lo más racional pasa por actuar sobre la oferta: agilizar licencias, suprimir trámites, reducir trabas urbanísticas, movilizar suelo, incentivar fiscalmente el alquiler estable o favorecer fórmulas de colaboración público-privada que permitan aumentar el parque de vivienda asequible sin expulsar inversión y en unos plazos razonables. También resulta fundamental dotar de mayor seguridad jurídica al mercado. Pensar que los propietarios están realizando un uso fraudulento de los contratos de temporada y que por ello aplicar un nuevo sistema de inspección y sanción no parece el camino que otorgue la mayor estabilidad. La vivienda impacta directamente sobre el crecimiento de la economía, sobre el mercado laboral, el consumo y el bienestar de los ciudadanos a medio y largo plazo. Disponer de ella es un argumento más para poder competir en la atracción de inversiones y de personas. La vivienda necesita más oferta, más agilidad y más confianza. Porque cuando un bien escaso se encarece, la solución no consiste en prohibir que suba su precio, sino en conseguir que deje de ser escaso. Y eso sólo se logra construyendo más vivienda, no expulsando viviendas del mercado.

José María Aracama Yoldi.

Vicepresidente del think tank Institución Futuro.