

Nota de Prensa

Tras la aprobación a finales de septiembre de 2020 de la Ley catalana de contención de rentas en los contratos de arrendamiento, y el anuncio por el Gobierno de la Nación de una nueva Ley de Vivienda para el próximo febrero que contemple la regulación de precios de los alquileres de viviendas,

LOS ECONOMISTAS PIDEN UN DEBATE SOSEGADO SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL QUE PRIME EL ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y NO LAS APROXIMACIONES FÁCILES

Con objeto de contribuir a la reflexión y al debate sobre temas de especial trascendencia para la sociedad, el Consejo General de Economistas ha organizado un ciclo de conferencias *online* –denominado “Grandes temas a debate, los economistas aportando ideas”–. Durante la primera sesión de esta iniciativa, que se ha celebrado hoy, Joan Ràfols, presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona, y José García-Montalvo, economista especializado en vivienda, **han analizado el tema del “Control de los precios de los alquileres como medida de política de vivienda”**.

Al hilo de este debate, el **Consejo General de Economistas de España** ha aprovechado para trasladar a los poderes políticos y a la opinión pública en general un **MENSAJE INSTITUCIONAL** en el que ha expresado la necesidad de abordar un debate, que debería ser serio y sosegado, antes de tomar decisiones precipitadas sobre una cuestión nuclear del Estado del bienestar como es la política de vivienda (al final de esta nota **se incluye el mensaje institucional –con 15 reflexiones, consideraciones y propuestas sobre política de vivienda y control de precios de alquileres–**).

Madrid, 23 de noviembre de 2020.- El **Consejo General de Economistas de España** ha celebrado hoy la primera sesión de una nueva iniciativa *online* de dicho Consejo General denominada "Grandes temas a debate, los economistas aportando ideas" que, en esta ocasión, ha tratado sobre **“El control de los precios de los alquileres como medida de política de vivienda”**.

Moderada por el presidente, la vicepresidenta y el secretario del Consejo General de Economistas, **Valentín Pich, Amelia Pérez Zabaleta y Juan Carlos De Margarida**, respectivamente, en la sesión han participado el presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona **Joan Ràfols**, y el economista **José García-Montalvo**, quienes han pronunciado sendas conferencias sobre el tema, el primero centrando su exposición en la descripción de experiencias similares aplicadas en otros países, y el segundo llevando a cabo un análisis desde una perspectiva académica.

En su intervención, el economista e investigador **José García-Montalvo** –catedrático de Economía Aplicada, premio Rey Jaime I de Economía y autor de numerosos libros y artículos sobre el mercado del alquiler en España– ha señalado que “el problema de accesibilidad a la vivienda no se puede resolver de un día para otro; es necesario mantener una política de vivienda orientada adecuadamente, coherente en el tiempo y con suficiente financiación”.

Por su parte, el economista experto en vivienda y urbanismo, **Joan Ràfols** –presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona y ex director general de Vivienda de la Generalitat de Catalunya– ha señalado que “la dotación de los presupuestos destinados a los Planes de Vivienda han sido a todas luces insuficientes, y ya es hora de que las administraciones tengan un papel mucho más activo asignando fondos a la promoción de vivienda asequible, al incremento del parque público de vivienda y a subvenciones personalizadas para las familias que en la actual situación económica están en riesgo de perder su alojamiento, de acuerdo con el mandato constitucional”.

Ha cerrado el acto el presidente del Consejo General de Economistas de España, **Valentín Pich**, quien ha expresado la necesidad de “implementar una política de vivienda a largo plazo y no de cara a la galería”, ya que “la vivienda es un componente esencial del Estado del bienestar con el que no se debe jugar pensando en obtener réditos electorales”.

A continuación, tras dar las gracias a los ponentes por sus intervenciones, **Valentín Pich** ha aprovechado para trasladar –en nombre de la organización de la que es presidente– un **mensaje institucional** (que se incluye a continuación) en el que se recogen **15 reflexiones, consideraciones y propuestas** que el Consejo General de Economistas entiende que deberían valorarse a la hora de abordar un debate serio sobre política de vivienda y control de precios de alquileres:

Sobre el control de los precios de los alquileres como medida de política de vivienda

MENSAJE INSTITUCIONAL DEL CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS (15 reflexiones, consideraciones y propuestas)

- **1.- No hay soluciones mágicas ni simples al problema de accesibilidad de la vivienda**, como algunas propuestas populistas parecen sugerir. Los efectos indirectos negativos de las políticas de vivienda “mágicas”, que por otra parte se han demostrado ineficaces en otros sitios, pueden ser muy importantes en especial en un mercado del alquiler como el español que comenzaba a normalizarse tras décadas de incentivos fiscales a la compra de vivienda y la venta de vivienda de protección oficial, y del control de alquileres vigente hasta 1994.
- **2.- Es necesaria una aproximación a partir de múltiples instrumentos: ayudas al alquiler, construcción y compra de edificios para destinar a vivienda en alquiler social y/o precio limitado con algún tipo de subsidio público que permita la colaboración público-privada para la construcción de un parque de vivienda asequible, etc.**
- **3.- Todas las acciones de política de vivienda tienen repercusión presupuestaria, y son responsabilidad de la administración pública. No es razonable hacer recaer en los propietarios de vivienda en alquiler los problemas creados por la ineficacia, falta de financiación y coherencia de las políticas públicas.**
- **4.- El recurso al control de los precios de los alquileres, supone traspasar el coste de la política social en materia de vivienda a la propiedad privada, y tiene la ventaja para los Gobiernos de que no tiene coste presupuestario.**
- **5.- El control de los precios de los alquileres está demostrado que comporta que los propietarios (particulares y empresas) se retraigan a la hora de ofertar sus viviendas, reduciéndose por tanto el mercado y las inversiones, y aumentando la economía sumergida. Cuanta más oferta pública y privada de vivienda en alquiler exista, más ventajoso será el precio para el inquilino; y para lograrlo se necesita que las reglas del juego sean claras y con voluntad de permanencia. También hay que tener en cuenta que en un contexto de crisis como el actual es previsible que aumente la movilidad laboral, por lo resulta fundamental incrementar el parque de viviendas accesibles en alquiler. En este debate también conviene tener en cuenta las diferencias de la problemática de los mercados de alquiler de vivienda en grandes y pequeñas urbes.**
- **6.- En los últimos años, en los países de la UE, ante la tensión en los mercados privados de alquiler en las principales áreas metropolitanas, los gobiernos han incrementado la regulación de las relaciones contractuales: duración de los contratos, repercusión de obras..., tendiendo a un mayor equilibrio entre arrendadores y arrendatarios. Desde 2015, tanto Francia como Alemania han introducido limitaciones de los precios de los alquileres en las principales áreas urbanas en los nuevos contratos dentro de unos márgenes respecto de los contratos vigentes, pero manteniendo el principio de libre pacto entre las partes para la fijación de la renta, por un periodo temporal limitado y acompañados de programas de inversión para incrementar la oferta a precios asequibles y de mercado.**
- **7.- La legislación de Berlín, recurrida por el Gobierno Federal ante el Tribunal Constitucional, es el primer caso en la UE en que el legislador establece rentas por m² para los nuevos contratos, que suponen una reducción respecto de las que registraba el mercado a la**

entrada en vigor de la legislación en enero de 2020. La legislación catalana, que entró en vigor a finales de septiembre de 2020, es el segundo caso en que se establece un sistema de determinación del alquiler de los nuevos contratos inferior a los de mercado. En Berlín la nueva legislación ha reducido la oferta en alquiler en un 25 %, al producirse un trasvase de la nueva construcción para alquiler a la venta en propiedad. En Cataluña se han paralizado los nuevos proyectos de inversión para alquiler y los pequeños propietarios están retirando del mercado sus viviendas.

- **8.- En España, el reducido tamaño del parque de alquiler y su dispersión espacial y tipológica limitan la fiabilidad de los índices de precios de alquiler** (del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana –MITMA– y de la Agència d’Habitatge de Catalunya) para constituir la base de una política de control de los precios en arrendamiento.
- **9.- Para que el parque privado de alquiler pueda alojar a las familias con bajos ingresos y a aquellas familias en peligro de exclusión social, es imprescindible un sistema de subsidios personalizados para el pago de las rentas.** Este es el caso de Alemania, Francia, Reino Unido, Dinamarca ...
- **10.-** Según el propio MITMA, entre 2006 y 2010, la vivienda obtuvo más de 1.000 millones al año del presupuesto público (llegando a 1.600 millones de euros en 2009). **Desde 2017, el Estado ha destinado menos de 500 millones de euros al año a la vivienda.**
- **11.-** Gracias a las ayudas que recibirá España a través del fondo de recuperación de la Unión Europea, en los **Presupuestos Generales de Estado para 2021** se incluyen **2.253 millones de euros** para el área “Acceso a la Vivienda y Fomento de la Edificación” (**más de un 368% que en el Presupuesto de 2020**). Según datos del Ministerio de Hacienda, la vivienda recibirá un 6,2% del total de las ayudas comunitarias incluidas en los Presupuestos de 2021 (27.000 millones), es decir, 1.652 millones de euros. Por tanto, **si quitamos la parte correspondiente a los fondos europeos, la vivienda recibirá otros 602 millones de euros del presupuesto nacional, cifra ésta que se aproxima al promedio de los últimos años, reduciéndose el aumento presupuestario desde el 370% hasta el 25%.** Además, y a pesar de esa subida, **el peso de la vivienda en las cuentas públicas se mantiene en el 0,1%** (un 0,5% si le añadimos los fondos europeos).
- **12.-** Con este presupuesto, el Gobierno quiere impulsar el acceso a la vivienda –principalmente por parte de los jóvenes y de colectivos vulnerables–, ampliar el parque público de viviendas asequibles de alquiler social y fomentar la rehabilitación. No obstante, para la **promoción de viviendas en alquiler asequible o social** se incluyen sólo 30 millones de euros destinados a subvenciones a ayuntamientos y otros entes locales.
- **13.-** No cabe duda de que **la inyección de fondos europeos supone una oportunidad para la promoción de vivienda pública asequible en alquiler**, en la que necesariamente se habrá de atender la **sostenibilidad medioambiental, la accesibilidad y la eficiencia energética.**
- **14.- El gasto social en vivienda en España** –básicamente subvenciones personales para pago de la renta–, según datos del MITMA, fue en 2017 de **1.186 M€(26 €/hab)**, en **Francia de 18.504 M€(277 €/hab)**, en **Alemania de 18.177 M€(223 €/hab)** y en **Reino Unido 27.633 M€(435 €/hab).**
- **15.- En España,** la discusión sobre el control de precios de los alquileres, se da en un **contexto de ausencia total de evaluación de la política de vivienda, y olvidando las consecuencias de las restrictivas leyes de Arrendamientos Urbanos, vigentes durante el franquismo y que se prolongaron hasta 1994. En Barcelona y en Madrid, la tenencia en arrendamiento se redujo del 90% en 1950 a algo más del 20% hoy.** En cifras absolutas, **en 1990 había en estas ciudades más de 100.000 viviendas en arrendamiento que en 2001,** según datos censales.

“Nuestra intención es contribuir a este importante debate aportando algunas ideas, aunque seguro que hay otras muchas variables que deberían tomarse en consideración”, ha señalado el presidente del Consejo General de Economistas, Valentín Pich, tras enunciarlas.