



## A pie de calle

Josep Maria **Raya**

PROFESOR DE ESCI-UPF



# Alquileres: limitar nunca es una buena idea

«**L**a fijación de un precio máximo conducirá a la escasez. Pues habrá un exceso de demanda, más demanda que oferta, que dejará de ser atractiva. La asignación del bien en este caso se realizará mediante el sistema de colas, el primero que llegue. Vista la imposibilidad de obtener ganancias, los oferentes tendrán incentivos a desviarse hacia otros sectores no intervenidos, lo cual contribuye a una mayor escasez del producto en cuestión. Asimismo, el incentivo a que aparezca un mercado negro donde obtener esas ganancias que no se obtienen en el mercado libre aumentará considerablemente». Este texto aparece casi literal en un conocido libro de introducción a la Economía que utilizan la mayoría de los estudiantes de grado de las universidades catalanas. Sin embargo, lo que un estudiante de grado conocerá con certeza, lo desconocen los responsables de política de la vivienda de la Generalitat de Catalunya.

Hace pocos días conocíamos la noticia de que la Conselleria de Governació, Administracions Públiques i Habitatge creará un índice de precios de alquiler para controlar las subidas de esas cuotas mensuales, después de constatar el incremento de precios registrado en el 2016. De hecho, una propuesta similar se planteaba hace poco tiempo desde el Ayuntamiento de Barcelona. Y es verdad, los precios de los alquileres están creciendo mucho, especialmente en Barcelona ciudad donde el índice Tecnocasa de alquileres en el 2016 muestra una tasa de crecimiento del 16,1% y los índices de Idealista y Fotocasa presentan valores similares (16,5% y 14,8%).

Según los datos de Incasòl (los que servirán de base para la construcción del índice) el crecimiento acumulado en este 2016 en Catalunya hasta septiembre superó el 8%. El diagnóstico es cierto, el problema está en la solución.

La idea que tiene el Govern es crear un índice que tomará como referencia las fianzas depositadas en el Incasòl. Este indicador servirá de referencia para que los ayuntamientos concedan bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellos propietarios que mantengan los alquileres dentro de los niveles acordados (se habla también de posibles bonificaciones en el IRPF).

El problema de poner limitaciones a los precios es que crea más escasez (que es el problema de fondo) pues los propietarios dejarán de tener incentivos para poner las viviendas en régimen de alquiler. Esos propietarios desviarán sus recursos hacia otros sectores o, incluso, se puede incentivar a un mayor mercado ne-



►► Anuncios en una inmobiliaria de Barcelona.

## La adjudicación controlada según los precios puede ayudar al mercado negro

gro de alquileres donde no haya barreras a los precios.

La asignación de esos alquileres escasos se realizará por el sistema de colas. Es decir, habrá tanta demanda que sencillamente el piso será ocupado por el primero que llegue, ni el que más paga ni el que más lo necesita. En definitiva, que la solución es más sencilla, y también la dictaría cualquier libro de economía básica: aumentar la oferta de alquileres. Y para eso es vital contar con un parque importante de alquiler social público. ≡