



CARA A CARA

EL PREU DE L'HABITATGE

La regulació contractual no reduirà el preu dels lloguers



POL BORRELLAS
 ECONOMISTA

El març passat el govern espanyol va decretar endurir la regulació del mercat de l'habitatge de lloguer i la Generalitat va proposar limitar-ne els preus amb l'objectiu que les persones de menys renda tinguessin més facilitat per accedir-hi. Ara bé, si assolir aquesta fita fos tan senzill com predeterminar per llei les clàusules dels contractes, ja fa temps que s'hauria solucionat el problema. Malgrat que compartim l'objectiu de la llei, cal ser crítics i analitzar-ne científicament les conseqüències, ja que poden ser les oposades.

Per il·lustrar els efectes que genera sobre el mercat del lloguer aquest tipus de polítiques és útil posar-se a la pell d'un arrendador. En aquest context, el principal problema és trobar un bon arrendatari: algú que pagarà i cuidarà l'habitatge. Malauradament, és impossible determinar si un candidat complirà l'acord abans de llogar-li l'immoble: hi ha incertesa sobre la seva solvència futura. També cal tenir en compte que, en cas d'impagament, el procés de desnonament es pot allargar mesos, sobretot si els inquilins són considerats vulnerables i hi ha mobilització d'activistes socials.

Si no se'ns imposen restriccions, per pal·liar el risc que generen aquests fenòmens podem personalitzar el contracte de tal manera que només el perfil d'arrendatari que preferim s'hi senti atret. Per exemple, podem demanar el preu de mercat però requerir una fiança elevada, de quatre mesos de renda. Així, només inquilins que sàpiguen que recuperaran el dipòsit perquè compliran amb les obligacions acordades s'hi interessaran.

D'altra banda, malgrat que no volem canviar d'arrendatari sovint, ens interessa signar contractes de duració curta per reduir la nostra exposició a canvis imprevisibles en la solvència de l'inquilí o en la nostra voluntat de llogar l'immoble. En la mateixa línia, el preu de mercat del lloguer pot patir fluctuacions. Per evitar desajustos podem introduir un mecanisme d'actualització anual de la renda basat en l'evolució del preu dels lloguers, que tant pot anar a l'alça com a la baixa.

Aquestes són les condicions que ens farien destinar el nostre habitatge a lloguer. Malauradament, són il·legals d'acord amb la llei vigent. Per tant, com a propietaris ens quedarien dues opcions: 1) compensar l'augment del risc i els costos causats per la regulació apujant el preu mentre sigui viable i reduint el manteniment de l'immoble i

2) desistir i vendre el pis per a ús propi, fet que redueix l'oferta i pressiona els preus a l'alça.

Paradoxalment, l'arrendatari més perjudicat és el de renda baixa, ja que està associat a feines precàries i, per consegüent, comporta més risc d'impagament. Com que la llei impedeix mitigar aquest problema mitjançant el lliure disseny del contracte, els arrendadors que es mantenen al mercat eviten contractar-hi.

No és només la teoria econòmica la que apunta en aquesta direcció, l'evidència empírica també ho fa. Com a exemple, l'estudi publicat enguany per investigadors de la Universitat de Stanford sobre els efectes de la regulació contractual a San Francisco entre 1994 i 2012 indica que, durant aquest període, l'oferta va disminuir-hi un 15%.

Així doncs, quines reformes s'haurien de dur a terme? La clau és augmentar l'oferta. Primer, cal revocar la regulació contractual, atès que genera riscos que alguns arrendadors no poden assumir i desincentiva la destinació d'habitatge a lloguer. Segon, la seguretat jurídica és essencial per maximitzar l'increment de l'oferta: l'expectativa que les restriccions puguin tornar a ser promulgades pot dissuadir els promotors d'iniciar edificacions. Tercer, simplificar els requeriments de les noves construccions pot accelerar l'augment de l'oferta, sobretot a les ciutats. Quart, és necessari un sistema judicial eficient, que no demori processos de desnonament procedents, un fet que genera risc a tots els arrendadors. És l'administració qui ha de real·lotjar les persones vulnerables.

Aquestes mesures facilitarien l'accés a l'habitatge de lloguer, especialment a les persones de renda baixa.

Cal revocar la regulació contractual, que genera riscos que alguns arrendadors no poden assumir i desincentiva la destinació d'habitatge a lloguer



MARC ROVIRA