

EL DEBATE

¿RESULTARÁ EFECTIVO LIMITAR EL PRECIO DE LOS ALQUILERES?

Riesgo de desastre

FERNANDO ENCINAR
Jefe de estudios del portal Idealista

El 2020 se presenta como un año con más incógnitas que certidumbres para el sector inmobiliario. El nuevo Gobierno ha anunciado un acuerdo en materia de vivienda que muestra que cuando se tiene un diagnóstico erróneo del mercado, se proponen soluciones equivocadas.

Por un lado, se proponen medidas a nivel nacional como solución (errónea) a un problema que solo sufren las grandes capitales, y se culpa al alquiler vacacional y a determinados actores de una situación que ha sido provocada por la falta de políticas urbanísticas municipales en los últimos cuatro años, pues no se ha previsto el crecimiento demográfico de estas ciudades, lo que ha disparado el precio del alquiler por un aumento de la demanda y la falta de oferta.

Además, no hay un solo mercado en el que el control oficial de precios se haya mostrado útil para las personas que necesitan alquilar una vivienda. En los últimos años hemos comprobado cómo las medidas tomadas por ciudades como Berlín o París eran descartadas por haber provocado los efectos contrarios a los que se buscaban: en París desaparecieron de un plumazo 15.000 viviendas en alquiler, mientras que en Berlín, lejos de frenar los precios, aún los encarecieron más. Los distintos Gobiernos siguen buscando la fórmula sin obtener ningún resultado por el momento.

Por otra parte, esta regulación llega en un momento en que los precios ya estaban en una fase de normalización según todos los índices. De hecho, con la entrada en vigor del decreto sobre alquileres, a mediados del 2019, la tendencia a la normalización de precios se invirtió: comenzaron a subir donde bajaban y a acelerar la subida donde se frenaba. Un aviso que debería haber hecho reflexionar al Gobierno sobre las consecuencias de intervenir en un mercado que se estaba regulando solo.

De hecho, para lograr que el mer-

cado del alquiler en España goce de buena salud es necesario que se reduzcan las incertidumbres legales para los propietarios, la tolerancia cero frente a la ocupación y la estabilidad normativa tras años de cambios en la legislación de arrendamientos e hipotecas. Pero el Gobierno propone lo contrario. Con las propuestas del nuevo Gobierno se mantendrá, e incluso aumentará, la incertidumbre. En lugar de corregir el problema, lo harán más grande. Las comunidades y ciudades donde se apliquen estas medidas acabarán teniendo menos oferta de alquiler, menos transacciones y precios más altos con afloramiento de mercado negro. Cuando se creía que en España el desastre que supuso la renta antigua estaba aprendido y superado... Vuelve de nuevo.

Hay demanda, pero poca oferta

JAVIER LÓPEZ JATO
Director gerente de Inmobiliaria Futura y delegado territorial de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI) en Galicia.

Podemos decir que hay una gran demanda de viviendas en alquiler, pero muy poca oferta.

Para limitar los precios, en París, hace más de tres años, regularon el precio del alquiler y lo que consiguieron es que desaparecieran unos 15.000 pisos del mercado, y a los dos años suprimieron la medida.

El problema con estas regulaciones es que van a hacer desaparecer muchos pisos del mercado de alquiler. Para qué quieres pisos baratos si no los hay para arrendar.

El nuevo Gobierno tiene que apoyar al

propietario, para que oferte las viviendas para alquilar, porque hay muchos pisos que no salen al mercado. Para incentivar a estos arrendatarios, el Gobierno tiene que apoyarse en herramientas fiscales (desgravaciones para esos ingresos y reducciones en impuestos municipales como el IBI), proporcionando respaldos y dándoles seguridad ante situaciones de impagos o posibles daños en las viviendas. Ahora, si los gravan, si bajan los precios, les ponen inconvenientes, la ley de arrendamientos (LAU) sale tan mal que les complica la vida a los propietarios, entonces, lógicamente, los arrendadores, lo que hacen, es vender los pisos y no alquilarlos.

Al haber mucha oferta, los precios bajarían, es decir, se ajustarían.

La regulación que se ha hecho ahora en Berlín, veremos cómo resulta, pero en París, por lo de pronto, fue mal.

Los precios podrían llegar a limitar en las grandes ciudades, como Madrid o Barcelona, pero en las pequeñas no tiene razón de ser, porque los precios de los alquileres no se pueden limitar, porque están altos, pero no tanto como en Madrid, Ibiza.

La venta de viviendas, en general, a principios de año, fue bien, pero a finales se ralentizó el mercado, se contrajo la demanda y, lógicamente, los precios se han estancado, cuesta más venderlas.

La trayectoria del negocio en este 2020 no tiene muy buenas perspectivas porque políticamente el tema va muy mal. No está claro, no sabemos lo que va a pasar, la situación económica mundial no va bien tampoco, tampoco la europea. Y ahora el conflicto de Estados Unidos con Irán. Hay muchos condicionantes que auguran que la vivienda va a tener muchos problemas, lógicamente.



ILUSTRACIÓN: CANICOBA



Dime se non vale a pena.
FAITE SOCIO OU VOLUNTARIO.

902 22 22 92

www.cruzvermella.org

 Cruz Vermella