

# "La Ley de Vivienda es intervencionista, genera inseguridad jurídica y carece de incentivos suficientes"

- [Aquí se puede ver una valoración en vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa](#)

**Madrid, 1 de febrero de 2022**

Con el Proyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda aprobado en Consejo de Ministros y rumbo a la Mesa del Congreso para su tramitación parlamentaria, el sector inmobiliario constata que no se han tenido en cuenta sus observaciones y aportaciones como principal afectado por la norma.

Hacía tiempo que el sector demandaba una Ley de Vivienda que estuviera centrada en los dos ejes fundamentales que intervienen en el mercado del alquiler: ofrecer seguridad a los propietarios y proteger a los colectivos vulnerables, dos componentes elementales para la estabilidad del mercado. En [Fotocasa](#) somos conscientes de la sensibilidad en la que se envuelve una política como la de vivienda, y por ello calificamos como positivas las medidas que tienen el objetivo de establecer el derecho social a un hogar digno, al mismo tiempo que equilibrar el mercado del alquiler, aumentar la oferta de viviendas y ayudar a que los jóvenes puedan emanciparse mucho antes. Pero en este Proyecto de Ley también se aprecian carencias en cuanto a la seguridad jurídica y a los incentivos fiscales, factores que obstaculizan la generación de un clima de confianza.

A raíz de la aprobación, realizamos una valoración de los puntos más destacados de la ley:

- **Definición de zona de mercado tensionado:** el cumplimiento de los criterios que permiten declarar un área tensionada no es del todo riguroso debido a la escasez de datos oficiales que existen respecto a los precios de los alquileres. Además, la inclusión de los gastos de suministros en la fórmula es muy relativo e impreciso, ya que depende del consumo particular que haga cada inquilino. Sin embargo, es muy positivo que la administración pública se comprometa en el desarrollo de un programa de medidas específico, buscando fórmulas de colaboración con el sector privado para estimular la oferta, lanzando ayudas públicas adicionales o impulsando la oferta de vivienda social. Sería muy eficaz que esta implicación por parte de las autoridades se realizase antes de declarar una zona como tensionada.
- **Congelación de las rentas durante máximo 3 años:** Esta prórroga extraordinaria en el mantenimiento del precio del alquiler para el inquilino supondrá la garantía de que no le subirá el precio de su contrato en los próximos ejercicios. No obstante, esta congelación de los precios de las rentas es una medida intervencionista para los pequeños propietarios que no cuenta con la aprobación de los arrendadores, lo que podría verse reflejado en la contracción de la oferta de viviendas en renta, ya que para ellos supone una medida desincentivadora. Una acción que dificultará aún más el acceso a la vivienda y que puede hacer que el parque de viviendas en alquiler escasee todavía más. De hecho, gracias a la experiencia de otras ciudades vecinas europeas como, por ejemplo, Berlín o París, se ha demostrado que este tipo de medidas no son eficientes a largo plazo.
- **Límites a las rentas de los grandes propietarios:** desde el portal inmobiliario [Fotocasa](#) consideramos más eficaz haber optado por instrumentos incentivadores, en vez de penalizadores a la hora de establecer un control de los alquileres. Esta es una medida que podrá generar inseguridad jurídica no solo de cara a los grandes propietarios, sino también a los inversores extranjeros. La imposición de la bajada de los precios de las rentas, hará que nuestro país deje de ser atractivo para muchos inversores extranjeros que llevarán su negocio fuera de España. No obstante, hay que recordar que esta medida afectaría a un porcentaje muy pequeño de las viviendas en alquiler en nuestro país, ya que la gran mayoría del parque de viviendas en alquiler está en manos de pequeños propietarios. Así, esta limitación de precios no conseguiría una bajada de precios generalizada ya que el impacto sobre el parque de viviendas en alquiler actual es muy bajo, pero, en cambio, sí que puede hacer que inversores extranjeros decidan no invertir en nuestro país.
- **Incentivos fiscales:** Los alicientes al arrendamiento con desgravaciones fiscales para los particulares son muy positivos y servirán para controlar los precios y mantenerlos a un nivel estable, sobre todo en las grandes capitales. Estos estímulos conseguirán el objetivo de evitar subidas de precios desorbitadas para los arrendadores e inquilinos actuales, pero no solucionarán el gran problema de la falta de vivienda en alquiler que nos encontramos en las ciudades más pobladas. Aun así, se hace necesario que esta Ley de Vivienda incluya más

medidas incentivadoras que doten de seguridad y estabilidad a ambas partes del mercado del alquiler.

- **Recargo del IBI a la vivienda vacía:** Esta medida es sancionadora, por lo que contribuye a la generación de un clima inestable para los propietarios. Además, nos muestra un nuevo problema: ¿cómo sabrán los Ayuntamientos qué viviendas están vacías? ¿encargando su propio censo? España necesita actualizar el censo de vivienda vacía, cuanto antes. Aunque de igual manera, no es una medida cooperativa en la creación de un clima inversor atractivo. Por supuesto, no podemos olvidar la razón por la que las viviendas se encuentran vacías. Es probable que la mayoría necesite rehabilitación o nuevas cédulas de habitabilidad, por lo que el Estado debe estimular la salida de este tipo de vivienda al mercado mediante ayudas y bonificaciones. Otra razón para la existencia de vivienda vacía es el temor de los propietarios a no poder recuperar su propiedad alquilada de forma rápida en caso de impago por parte del inquilino, algo que no resuelve la nueva Ley.
- **Vivienda asequible incentivada:** Es una fórmula muy adecuada que otorgará beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de que las entidades del tercer sector, las destinen a alquiler con precios reducidos a personas con ingresos bajos. Esta fórmula servirá para incrementar la oferta social a corto plazo. Una medida que podría ser extrapolable a los propietarios particulares.
- **Reserva del 30% de las nuevas promociones a vivienda pública:** En [Fotocasa](#) siempre preferimos medidas estimulantes y motivadoras, en vez de medidas punitivas y sancionadoras. El hecho de introducir por ley esta nueva obligación genera inseguridad jurídica en el sector, lo que muy probablemente alejará a la inversión. Tal y como ha ocurrido en Cataluña, donde ya se aplica: más de la mitad de los promotores y constructores han parado su inversión y más del 10% ha trasladado su actividad inmobiliaria a aquellas zonas que no aplican esta medida. Además, las compensaciones anunciadas por el Gobierno son consideradas como insuficientes por parte de los promotores inmobiliarios.
- **Creación de un fondo social de vivienda:** Precisamente, es muy adecuada la apuesta por un parque público de alquiler y una medida que hace muchos años que viene reclamando el sector inmobiliario. Es necesario recordar que desde 2015 se han creado en España en torno a 5.500 viviendas protegidas, de las cuales, menos de 1.000 se han destinado al alquiler. De hecho, en España contamos con un parque público muy por debajo de la media europea: en torno a un 2%, frente a un 18% de Reino Unido, un 23% de Austria o un 32% de Países Bajos.
- **Protección frente a los desahucios:** Desde Fotocasa alzamos la voz por todas las personas y familias en situación de vulnerabilidad. Y consideramos que la administración es la responsable de garantizarles su derecho a la vivienda. Pero no creemos que la obligación deba recaer en los propietarios particulares, que dicen encontrarse en situación de desamparo

jurídico. Esta circunstancia podría provocar que se contrajese la oferta por parte de los propietarios y la inversión de cara al exterior.

- **Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública:** Es una medida muy positiva que permite salvaguardar el parque de vivienda pública a través del tiempo. De esta forma, se garantiza que la administración mantenga una cuantía de oferta que le permita tomar decisiones durante los próximos 30 años y seguir trabajando para que el parque de vivienda pública en nuestro país cada vez sea más abundante.

Los frutos de esta nueva ley serán recogidos en los próximos años. Esperamos que se incluyan las observaciones y peticiones del sector inmobiliario, para que podamos decir que esta norma ha traído una mejor accesibilidad para las personas con menos recursos y nuestros jóvenes, seguridad jurídica para los propietarios, confianza de cara al exterior inversor y estabilidad en nuestro mercado.



**Departamento de Comunicación de Fotocasa**

**Anaïs López**

Móvil: 620 66 29 26

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa