

**"El Tribunal Constitucional devuelve la libertad al alquiler con la nulidad del índice de precios”**

**Madrid, 11 de marzo de 2022**

Las sucesivas sentencias del Tribunal Constitucional van confirmando los defectos y la inadecuación de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, que introdujo la limitación en el mercado de las rentas.

Este fallo supone una liberación para los propietarios obligados a rebajar el precio de sus alquileres acorde al índice de precios establecido en las zonas tensionadas. De esta forma se devuelve la libertad al mercado, levantando las medidas coactivas y no voluntarias impuestas a los arrendadores.

Sin embargo, la aplicación de la norma durante año y medio ha tenido efectos en el mercado catalán. Desde entonces, la oferta de vivienda en alquiler en ciudades limitadas como Barcelona se ha reducido en más de un 20%. La consecuencia más directa de su estancia en vigor ha sido la retirada de parte de la vivienda en alquiler del mercado, al considerar -el propietario-, que la obligación de alquilar por debajo del precio de mercado no le compensaba. Esta contracción de la oferta ocasiona que los colectivos más vulnerables se encuentren con más dificultades a la hora de poder acceder a una vivienda, ya que la oferta es mucho más escasa.

Asimismo, la limitación en los precios no ha resultado eficaz, ya que, en Barcelona capital, por ejemplo, el precio del alquiler presenta un incremento interanual del 11,7% en el mes de febrero, según el Índice Inmobiliario Fotocasa. Los demás municipios limítrofes también han presentado subidas significativas de aproximadamente un 4,3%, a pesar de tener los precios intervenidos. Por tanto, la medida no estaba teniendo el efecto deseado y sí que ha generado una contracción de la oferta de vivienda en alquiler.

De todas formas, aunque la sentencia sea positiva para los pequeños propietarios con vivienda en alquiler al levantar las restricciones, este tipo de cambios normativos en periodos tan cortos de tiempo, generan inseguridad jurídica tanto en los particulares como en profesionales, ya que se transmite un mensaje de inestabilidad en el mercado que produce desconfianza. Además, la incertidumbre en el mercado de cara al inversor puede hacer que lleve su negocio fuera de Cataluña.

Desde Fotocasa esperamos que esta sentencia sirva para que Cataluña recupere la oferta perdida durante este tiempo y que la administración trabaje para que haya mucha más oferta de vivienda en alquiler en estas ciudades, ya que esto haría que los precios se autorregulen sin necesidad de establecer limitaciones por ley.

**Departamento de Comunicación de Fotocasa**

**Anaïs López**

Móvil: 620 66 29 26

[comunicacion@fotocasa.es](http://comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa