

**"La Ley de Vivienda acrecentará la contracción de la oferta al generar inseguridad jurídica”**

* [**Aquí se puede ver un vídeo con la valoración de la directora de Estudios de Fotocasa, María Matos**](https://youtu.be/cSK2qP4qufA)

**Madrid, 14 de abril de 2023**

El nuevo acuerdo del Gobierno con las formaciones de ERC y EH Bildu desbloquea la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda y da vía libre para su tramitación parlamentaria y rumbo al Senado. Con este nuevo pacto se constata que **la ley se centra solamente en una parte del mercado del alquiler: en la protección a los inquilinos y colectivos vulnerables**. Mientras, el otro eje fundamental que conforma el mercado, los propietarios, quedan desprovistos de seguridad jurídica, una situación que obstaculiza la generación de un clima de confianza.

En [Fotocasa](https://www.fotocasa.es/es/) 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. Sin embargo, las nuevas modificaciones con respecto al proyecto de ley no parece que estén teniendo en cuenta la realidad actual del mercado, en la que la falta de oferta de vivienda en renta es la principal problemática que está impulsando los precios al alza. Y es que es importante recordar que más del 90% del parque de alquiler es privado, al estar formado por viviendas de propietarios particulares, por lo que las actuales problemáticas del arrendamiento -resultado de políticas públicas ineficaces- y la responsabilidad de mejora de la situación, están siendo trasladadas a los arrendadores privados.

No obstante, esta limitación de los precios de las rentas es una medida intervencionista para los arrendadores, lo que podría verse reflejado en la contracción de la oferta de viviendas en renta. La principal razón que lleva a los propietarios a arrendar viviendas es la rentabilidad obtenida del proceso, por lo tanto, **las limitaciones al precio del alquiler tanto para pequeños como para grandes propietarios desincentivan a que estos mantengan e introduzcan nuevas viviendas en el mercado**, en un momento en el que estamos bajo mínimos de stock de vivienda en renta. Es 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 eficaces a largo plazo. O incluso en Cataluña, donde la limitación de las rentas en vigor redujo la oferta de viviendas más asequibles.

Estas nuevas medidas no están teniendo en cuenta el largo plazo, sino sólo centrándose en el corto plazo al suponer un respiro para los inquilinos que ya tienen un contrato. Los nuevos inquilinos o colectivos vulnerables como los jóvenes que buscan vivienda por primera vez o que se introducen en el mercado, probablemente se encontrarán con un mercado del alquiler cada vez más limitado en cuanto a oferta y menos dinámico, en el que será muy difícil entrar.

En este sentido, se aprecian carencias en cuanto a la seguridad jurídica y contrapartidas en forma de ayudas o bonificaciones para los propietarios que también sufren las tensiones inflacionistas y el alza de los precios.

La principal fórmula que puede ayudar a equilibrar el mercado y por consiguiente estabilizar los precios es la ampliación de la oferta, para lo que sería necesario introducir medidas estimulantes e incentivadoras para impulsar que se amplíe el parque de vivienda en alquiler. Las medidas punitivas no proyectan estabilidad ni confianza en nuestro mercado.



**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