

“La Ley de Vivienda contraerá aún más la oferta al sembrar inseguridad jurídica”

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

Madrid, 18 de mayo de 2023

Las medidas aprobadas en la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda confirman que la norma 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 arrendamiento, **los propietarios, quedan desprovistos de seguridad jurídica**, una situación que obstaculiza la generación de un clima de confianza. También, se constata que para la elaboración de esta ley **no se han tenido en cuenta las observaciones y aportaciones del sector inmobiliario** como principal afectado por la norma.

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.

Sin embargo, tal y como se ha aprobado el texto, no parece que se esté 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.

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

- **Limitación de la subida del precio del alquiler al 3%:** Tras más de un año con la sustitución del IPC por el IGC a la hora de actualizar las rentas, los precios de los nuevos contratos se han incrementado en un 10%, y la oferta del parque se ha reducido en más de un 20% según la oferta de [Fotocasa](#). La limitación de precios es una medida cortoplacista que sirve para aliviar de manera temporal los contratos que están en vigor, al suponer un respiro para los inquilinos que ya tienen un contrato. Pero en el largo plazo, 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.
- **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 y suministros en la fórmula es muy relativo e impreciso, ya que depende del consumo particular que haga cada inquilino. Por lo tanto, será un sistema injusto para los vecinos.
- **Control de alquileres a propietarios:** 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 y que se deje de invertir y reformar las viviendas, por lo que no es de extrañar que de aquí a unos años nos encontremos con un parque envejecido. De hecho, gracias a la experiencia de otras ciudades vecinas europeas como, por ejemplo, Berlín o París, o recientemente en Cataluña se ha demostrado que este tipo de medidas no son eficaces a largo plazo. Precisamente en Barcelona [un estudio de Fotocasa](#) demuestra que se redujo la oferta que presentaba precios más bajos y por lo tanto la más asequible.
- **Definición de gran tenedor:** la rebaja del umbral a cinco inmuebles en propiedad para ser considerado gran tenedor tendrá un impacto muy residual en el mercado. Según los datos de [Fotocasa Research, solo el 0,3% de propietarios particulares](#) en España tiene cinco o más de cinco viviendas. Por comunidades, en Cataluña son el 0,6% en, en la Comunidad Valenciana el 0,4% y en Madrid el 0,2%. Por otro lado, los datos del Ministerio de Hacienda confirman que las personas jurídicas con más de cinco inmuebles son en torno al 1% del total.
- **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 genera inseguridad jurídica no solo de cara a los grandes tenedores, 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 renta 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 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, los propietarios consideran insuficientes estas bonificaciones y 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 40% 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: según un estudio de APCE, 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.

- **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 garantizar el derecho a la vivienda de los ciudadanos. El hecho de incluir modificaciones legales en la ley de Enjuiciamiento Civil para alargar el desahucio traslada la responsabilidad a los propietarios particulares, que dicen encontrarse en situación de desamparo jurídico al no poder recuperar su vivienda en el tiempo que desean. Esta circunstancia podría provocar incertidumbre jurídica y la reducción de la oferta por parte del propietario al considerar que se beneficia la ocupación.
- **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.

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. Además, las medidas punitivas no proyectan estabilidad ni confianza en nuestro mercado.

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 es necesario crear un marco que agrupe la vivienda, el urbanismo y el suelo, con medidas estimulantes e incentivadoras para impulsar el aumento del parque de vivienda público en alquiler, con viviendas sociales y asequibles.

Los frutos de esta nueva ley serán recogidos en los próximos años. Esperamos poder 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 inmobiliario.



Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa