

**“El Índice de Referencia deja de lado los factores demográficos, macroeconómicos y de oferta y demanda, es decir, al mercado”**

**Madrid, 28 de febrero de 2024**

El Índice de Precios de Referencia del alquiler presentado ayer por el Gobierno tiene la voluntad de limitar el crecimiento de los precios del arrendamiento y favorecer así el acceso al alquiler. Desde [Fotocasa](https://www.fotocasa.es) alabamos todo el esfuerzo de desarrollo de la tecnología necesaria para lanzar un índice con una metodología científica de estas características y **aplaudimos el ímpetu del nuevo Ministerio en democratizar el acceso a la vivienda**. Sin embargo, consideramos que esta medida puede provocar el efecto contrario al deseado en el mercado al percibirse por parte de los propietarios como una acción intervencionista y desincentivadora.

Es un indicador que parte de una **definición de zona de mercado tensionado que no es rigurosa** debido a la escasez de datos oficiales que existen para realizar la fórmula. La inclusión de los gastos y suministros en el método es relativo e impreciso, ya que depende del consumo particular que haga cada inquilino. Lo mismo ocurre al utilizar en el cálculo la relación del esfuerzo salarial de los ciudadanos de una zona.

El **decalaje con el que este índice nace al utilizar los datos tributarios del pasado ejercicio, no se ajustará a la fotografía real del mercado** en cada momento, lo que va a imposibilitar conocer el estado auténtico del precio, y más en un contexto macroeconómico y social de grandes cambios que impactan en un volátil mercado de rentas.

Además, se trata de un **índice con criterios objetivos, realizado con un carácter administrativo sin tener en cuenta lo más importante y lo que más influye en el precio de los inmuebles: el mercado**. La vivienda depende de diversos factores como los demográficos y temporales, los ciclos económicos, las políticas incentivadoras como ayudas o beneficios fiscales, la financiación y, por supuesto, de las leyes de oferta y demanda. Es por ello que **el precio establecido por los propietarios de las viviendas en los anuncios de alquiler dista tanto del fijado en el Índice de Referencia**. De hecho, aunque es un índice ​​a título orientativo, podría llevar a la confusión al indicar un precio máximo del alquiler y crear unas expectativas de precio fuera de la realidad del mercado.

Desde [Fotocasa](https://www.fotocasa.es) consideramos que esta medida será poco efectiva en el mercado actual, ya que este indicativo de precios está dirigido solamente a nuevos contratos y a grandes tenedores de vivienda en alquiler que se encuentren en zonas tensas aprobadas, quienes conforman un porcentaje reducido del mercado.

**Para una parte de los inquilinos supondrá un respiro esta rebaja en su renta**, sin embargo, en el largo plazo, los nuevos inquilinos o colectivos vulnerables como los jóvenes que buscan vivienda o que se introducen en el mercado por primera vez, se encontrarán con un alquiler cada vez más limitado, compacto y de leve rotación.

La **falta de oferta de vivienda en renta es la principal problemática que está impulsando los precios al alza**. Por ello, la vía apropiada que equilibraría los precios sería la que se fomente y amplíe la oferta de alquiler disponible para poder dar respuesta a la demanda.

**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