

“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](#) 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](#) 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 fomenta y amplíe la oferta de alquiler disponible para poder dar respuesta a la demanda.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anais López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa