

SE ALQUILA A GUSTO DE TODOS

EL SECTOR PIDE VOZ EN LA REGULACIÓN DEL MERCADO

TRAS LA FUGAZ VIGENCIA DEL REAL DECRETO SOBRE EL ALQUILER, ACTORES INMOBILIARIOS TIENDEN SU MANO A LOS POLÍTICOS PARA ALCANZAR UN MARCO LEGAL CLARO Y BENEFICIOSO PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS

A. ROMERO MADRID

Corren tiempos revueltos para el alquiler en España, un tema que todo lo empapa y que lo mismo puede debatirse en conversaciones entre amigos que entrar en el Congreso de los Diputados, donde encalló definitivamente el pasado 22 de enero. Ese día, el Real Decreto-Ley 21/2018 sobre Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, el paquete de iniciativas con el que el PSOE quería actuar sobre la cuestión, naufragó al carecer del apoyo de Unidos Podemos. El partido de Pedro Sánchez y la formación de Pablo Iglesias mantenían puntos de desencuentro, siendo el más importante la ausencia de limitación de los precios del alquiler uno de los más importantes.

Presisamente esta cuestión provoca un rechazo frontal dentro del sector inmobiliario, donde un bloque de opinión mayoritario defiende que el mercado se autorregula. Tampoco se olvida que leyes como la de Arrendamientos Urbanos de 1964, conocida

como de rentas antiguas, congeló y desfasó los precios, llegando a haber propietarios que desembolsaban más por los pagos a la comunidad de vecinos que el importe que percibían en concepto de alquiler.

Aunque el jarro de agua fría sobre el intento de ordenar el mercado inmobiliario ha dejado diferentes sensaciones, los representantes del mercado inmobiliario tiendan la mano a las fuerzas políticas y animan a alcanzar acuerdos entre todas las partes para mejorar la política española de vivienda. Plantean, entre otras cuestiones, la incentivación fiscal a los propietarios, la colaboración público-privada, no castigar al inversor institucional y, sobre todo, disponer de un marco legal claro.

La malograda norma proponía, en síntesis, ampliar el plazo de los contratos de arrendamiento de tres a cinco años (o hasta siete, si el arrendador era persona jurídica), con un margen de prórroga tácita de uno a tres años. Establecía, además, un límite para las fianzas

solicitadas como garantía de un máximo de dos meses, mejoraba la coordinación de los servicios sociales y de los tribunales en caso de desahucio y daba mayor poder a las comunidades de vecinos para limitar el uso de pisos para actividades turísticas en sus edificios. Estos eran algunos de los puntos clave, pero poco más de un mes, 35 días exactamente, se mantuvo en pie la Ley del Alquiler Urbano, que anteriormente y siguiendo la tramitación habitual, había logrado la aprobación del Consejo de Ministros, a mediados del pasado diciembre. Existen, por tanto, contratos firmados entre el 14 de diciembre y el 23 de enero que se rigen por el fugaz real decreto, si bien los rubricados a partir del 24 de enero vuelven a regularse con la norma anterior, aprobada por el PP en 2013, con una duración de tres años para los contratos de renta y sin límite para las fianzas.

UNA CUESTIÓN SENSIBLE

El de la vivienda es un tema sensible y, al preguntar qué se debe

hacer es fácil que se enciendan los ánimos o se caiga, incluso, en un cierto pesimismo. El presentado «no era el mejor real decreto, pero era algo y podría ayudar», reflexiona Beatriz Toribio, directora de Estudios del portal Fotocasa. En España hay un gran problema de vivienda, con un parque ínfimo de casas sociales, «de modo que es hora de que se sienten todos los agentes implicados para resolver la cuestión, sin buscar réditos electorales y apostando por una mayor colaboración público-privada», apunta Toribio. Para la directora de Estudios de Fotocasa, el tema debería ser una cuestión prioritaria en las políticas de Estado. «Tenemos un problema como sociedad, que se va agravando, así que a ver si empezamos a debatir entre todos, a alcanzar acuerdos y a actuar ya», reclama la directiva. «Se podrían promover incentivos fiscales para los contratos más largos o para aquellos que beneficien a determinados perfiles de inquilino, para quienes alquilen las viviendas en un rango de precios o



VIENE DE PAG 1/ para jóvenes», ilustra Toribio. «No estoy a favor de que se limiten los precios, pero sí de incentivar comportamientos que ayuden a mejorar el mercado. Se trata más de ayudar a que se haga bien que de penalizar», concluye.

Si buena parte de sector está deseoso de ponerse manos a la obra, en la Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (Asipa) no son ajenos a esta voluntad. Así lo expone Javier Rodríguez, socio y director de la firma de inversión inmobiliaria Azora y miembro de la comisión que ha elaborado para esta agrupación un documento que pretende hacer reflexionar sobre los problemas de la vivienda en España y sobre el alquiler, como parte importante de él. «Compartimos la necesidad de llevar el mercado residencial de alquiler a nuevos desafíos, lo que no significa intervenir en el mercado libre. Nos alegramos de que surja una nueva oportunidad para un análisis más riguroso», celebra Rodríguez. El profesional reconoce que el alquiler es un sector de trascendencia social, que afecta a 10 millones de inquilinos y a cuatro millones de familias ahorradoras, que lo tienen como complemento de sus rentas y pensiones, con un ahorro acumulado del entorno de los 750.000 millones de euros.

En Asipa subrayan también que el 96% de la vivienda en alquiler en España pertenece a pequeños ahorradores privados, estando entre un 1,5 y un 2,5% en manos públicas como vivienda social, mientras que sólo un 2,5% lo poseen inversores institucionales. «Hay que tener en cuenta estas realidades y la estructura de la propiedad para establecer medidas», aseguran. Los miembros de esta asociación piden consideración con los ahorradores que aportan la financiación necesaria para que exista ese parque de alquiler.

«Tampoco se debe castigar al inversor institucional, que en 2018 invirtió más de 4.000 millones de euros, siendo la única figura que está financiando la vivienda protegida asequible», aclaran desde Asipa. Rodríguez admite que hay un problema con la vivienda en

realidad del mercado del alquiler, sino tres mercados diferentes: el social, para personas en riesgo de exclusión; el protegido-asequible, para ayudar a las rentas más bajas; y la vivienda libre, para los demás casos, requiriendo cada uno de ellos unas actuaciones específicas.

RECUPERACIÓN Y ESFUERZO

En Asipa han revisado algunos indicadores del mercado del alquiler y, respecto al nivel de las rentas, explican que es normal que, tras caídas históricas, se produzca la recuperación. «Descensos acusados necesitan subidas aún más fuertes para retomar el nivel. Sobre la tasa de esfuerzo realizada por los arrendatarios, desde Asipa recuerdan que el 42% de los hogares destinaba más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler en 2017. Esto es cierto, «como lo es que se trata del segundo mejor dato de la última década, inferior al promedio en ese tiempo y en la estela de la

EL 96% DE LOS PISOS ARRENDADOS SON DE PEQUEÑOS INVERSORES Y CON ELLOS COMPLEMENTAN SUS RENTAS

LOS PROFESIONALES SE NIEGAN A LIMITAR LAS RENTAS, PERO SE ABRIRÍAN A PREMIAR POR VÍA FISCAL LAS BUENAS PRÁCTICAS

tendencia decreciente iniciada en 2014».

Lo acuciante del problema de acceso a la vivienda, especialmente en el mercado del alquiler en las grandes capitales, hace que para muchos alcanzar el deseable consenso para ponerse pronto manos a la obra sea una cuestión prioritaria en el ruedo político.

Cabe recordar que la reforma que no prosperó fue ampliamente criticada antes de recibir la estocada final. Uno de los principales temores era que esas medidas incrementasen los precios del alquiler, al desalentar la puesta en el mercado de nuevas viviendas. La



PARQUE PÚBLICO. Apenas entre un 1,5% y un 2,5% de la vivienda de alquiler en España se encuentra en manos de inversores institucionales.

asimetría percibida en el tratamiento legal entre propietarios e inquilinos, a favor de estos últimos, era otra queja frecuente.

En este caldo de cultivo, Montserrat Junyent, presidenta de la Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias (Fadei), patronal del sector de la mediación inmobiliaria, subraya que alcanzar soluciones para resolver un problema complejo, como el de la vivienda, «requiere pensar en medidas a largo plazo con rigor y paciencia». Para ella el real decreto colocaba a los propietarios en desventaja, «de modo que a largo plazo sería poco rentable invertir en mantener los inmuebles, deteriorándose así una planta ya escasa», advierte Junyent, que no es la única voz crítica.

Rubén Cózar, director de Residencial de Foto Consultores, cree que las restricciones del real decreto presentado habrían conseguido que la gente inventara modalidades al filo de ley. «No se puede poner puertas al campo», prosigue el experto, que aboga por dar una mayor seguridad jurídica, que contribuya a que salgan más viviendas al mercado. «Lo propuesto favorecería la economía sumergida, cuando el objetivo es que los alquileres se declaren», destaca Cózar. El experto propone desjudicializar la gestión de los desahucios, que deberían tramitarse por vía administrativa de modo

LA IDEA DE COMPRAR UNA CASA AUMENTA

La vivienda sigue siendo uno de los principales gastos a los que se hace frente cada mes. Así lo corroboran los datos lanzados por el portal Idealista sobre la tasa de esfuerzo de los inquilinos en España. Del análisis se desprende que los hogares españoles destinaron de media el 24% de sus ingresos anuales a alquilar una vivienda en 2017. Baleares (30,9%), Cataluña (28%) y Madrid (26,5%) fueron las comunidades donde más hubo que rascarse el bolsillo. La Rioja (15,3%), Galicia (15,7%), Aragón y Asturias (ambas con un 16%) tuvieron, por el contrario, las tasas de esfuerzo más bajas. Paralelamente, Idealista ha realizado un sondeo entre inquilinos madrileños en el que 78% de los encuestados reconocía que una mejor oferta de alquiler público bajaría los precios. Además, un 61% de ellos admitía que se está planteando comprar una casa, algo que, finalmente, no hacen por no tener ahorros o por no conseguir financiación suficiente de los bancos.

rápido. «Eso ayudaría a que la gente declarare los alquileres, pues, si los cobran en B no pueden demostrar que no les han pagado: la legalidad debe imperar y el libre mercado, también», remata Cózar.

En estos momentos no sólo falta seguridad jurídica, sino que han aflorado otras sensaciones en el mercado. «No sé cuántos contratos se habrán firmado esos 35 días, pocos, si ha sucedido como nos ha pasado a nosotros: una bajada del 30% en ese tiempo en nuestra actividad», expone Antonio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro. En situaciones de normalidad esta compañía firma, de media, 600 contratos mensuales con propietarios que arriendan sus viviendas, garantizándose el cobro de la renta el día 5 de cada mes, cediendo para ello el 5% de ese importe a esta empresa, que cobra así por sus servicios.

Carroza mantiene que el real decreto introdujo miedo y paralización en el mercado, ahuyentando a propietarios, que decidieron no alquilar, a la espera de tener más claro el marco legal. «Todo ha derivado en una mayor tensión sobre las rentas», lamenta. «Si hay menos oferta, los precios repuntan y, si, además, los propietarios saben que firmarán un contrato más largo y no podrán subir el precio en ese tiempo, le dan un empujón para aguantar mejor», razona el directivo de Alquiler Seguro.

Compro local desde 600 m²
en el centro de Madrid.

Interesados, llamar al 647 821 225