

Tres razones para revisar el real decreto de alquiler

Los casos de París y Berlín ilustran lo que puede ocurrir cuando el poder público interviene en el mercado de vivienda

RICARDO MARTÍ-FLUXÁ

Presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI)

La intervención por parte de la Administración en el mercado privado de vivienda puede causar el efecto contrario al que se busca. Solo hace falta mirar a algunos países vecinos. Es el caso de París, donde el precio del alquiler en 2014 era un 40% superior al de una década atrás. Las Administraciones públicas estimaron entonces que los precios estaban expulsando a muchos ciudadanos, por lo que aprobaron un año más tarde una ley que incluía una horquilla de precio de alquiler/m² mínimo y máximo. El objetivo era limitar a ese espectro los precios para que no subieran.

La consecuencia real fue que muchos propietarios de viviendas arrendadas retiraron del mercado sus inmuebles –unas 12.000 viviendas, según cálculos de distintos agentes–, mientras que aquellos que decidieron mantenerlas situaron el precio del alquiler en la parte más alta de la horquilla, e incluso muchos de ellos rebasaban este techo. De esta forma, una medida que pretendía controlar el mercado causó un descenso de viviendas en él y provocó la concentración de los precios de los inmuebles en la franja más elevada. La medida de París finalmente fue retirada. También en Berlín se puso en marcha en 2015 una estrategia que limitaba el aumento de los precios en los nuevos contratos, aunque la medida tampoco logró frenar el ascenso.

El Real Decreto Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, aprobado el pasado 1 de marzo en España no es idéntico a las normativas aplicadas en París o Berlín, pero sí es posible que el mercado del alquiler se resienta de la misma manera, por varias razones.



GETTY IMAGES

En primer lugar, esta norma interpreta que el mercado del alquiler es similar en todo el país, cuando en realidad existen notables diferencias entre regiones. Si bien ciudades como Madrid, Barcelona o Valencia están registrando incrementos notables del precio del alquiler en los últimos años, el mercado en provincias como Ciudad Real, Jaén o Ávila ofrece precios notablemente inferiores a la media nacional.

En segundo lugar, es muy necesario que todas las medidas que se apliquen tengan en cuenta que en España aproximadamente el 80% de los arrendatarios son particulares, quedando únicamente entre un 2% y un 4% en manos de fondos de inversión y socimis. En

este sentido, disponer de un marco jurídico estable que proporcione seguridad a esa gran mayoría de arrendatarios particulares es clave para evitar que, en su derecho como propietarios, decidan optar por retirar del mercado sus viviendas, lo que repercutiría indudablemente en un aumento de los precios ante el descenso de inmuebles disponibles.

En tercer lugar, cualquier medida que quiera hacer frente a la subida de precios debe contemplar que una de las razones que está provocando esta situación es la falta de vivienda. Igual que ha ocurrido en París o en Berlín. En España, las zonas en las que se están registrando mayores tensiones adolecen de una falta de suelo disponible para el desarrollo de nuevas viviendas, con el agravante de que, a diferencia de lo que sucede en otros países del entorno, la presencia de vivienda pública en régimen de alquiler es muy inferior a la de los países vecinos. El propio texto reconoce que “España ofrece cobertura a menos del 2,5% de los hogares” en parque de vivienda social. La situación es consecuencia de la promoción, durante décadas, de vivienda pública en régimen de compra y la solución podría pasar por

promover la construcción de vivienda pública en régimen de alquiler. Aunque sea una medida a medio plazo, es urgente comenzar hoy a aumentar este parque de vivienda pública para reducir la tensión en aquellas ciudades en las que precios están más elevados y permitir a las rentas más bajas acceder a una vivienda.

Asimismo y en contra del discurso generalizado, la entrada de operadores, compañías y fondos especializados en promoción, desarrollo y gestión de vivienda en alquiler puede ayudar a incrementar los metros cuadrados disponibles, equilibrando la oferta y la demanda y por lo tanto también los precios. Pero para ello es necesario que cuenten con un marco estable y visibilidad sobre su inversión y retorno.

El real decreto ley, aunque ha conseguido la aprobación de la diputación permanente, es un texto que contenta a medias a unos pocos y no contenta nada al sector, al que prácticamente no se ha tenido en cuenta para su desarrollo. La relevancia del asunto hace imprescindible que cualquier iniciativa que se plantee recabe el máximo consenso posible por parte de todos los grupos políticos y el propio sector inmobiliario.



La nueva regulación es un texto que contenta a medias a unos pocos y no contenta nada al sector