



TRAS EL COVID-19, IMPULSEMOS EL LIBRE MERCADO DEL ALQUILER

RICARDO MARTÍ-FLUXÁ

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE
CONSULTORAS INMOBILIARIAS (ACI)

La crisis económica derivada de la rápida expansión del coronavirus en el mundo tendrá consecuencias que todavía son difíciles de prever. Los principales organismos internacionales, como el FMI y la OCDE, reconocen ya sin tapujos que 2020 será un año de recesión económica inevitable y la teoría de que la evolución podría tener forma de 'V' (intensa caída e intensa recuperación) pierde cada vez más fuerza en favor de la 'U', que implica una recesión más prolongada.

La magnitud de la crisis sanitaria desembocó en una declaración del estado de alarma el pasado 14 de marzo, la segunda en democracia. Desde ese momento, hemos asistido a ruedas de prensa de distintos ministros de forma casi diaria. La excepcionalidad de la situación, ya que es la primera pandemia que afecta a España en más de un siglo, y la velocidad con la que se ha propagado el virus han sido el telón de fondo para las medidas que el que Ejecutivo ha ido adoptando.

Son situaciones extraordinarias y el foco se ha dirigido a lo esencial. Las medidas del gobierno han sido explícitas en sectores estratégicos, como el energético o el financiero, pero también en el mercado del alquiler. La intervención en este ámbito se ha llevado finalmente a cabo y el Gobierno ha reconocido que más del 85 % de las viviendas alquiladas en España están en manos de particulares. Este hecho supone que muchos de los ingresos recurrentes de miles de familias en España pueden provenir de un inmueble que tienen arrendado. Por ello y en una situación como la actual, en la que muchas familias se están viendo afectadas por ERTes, disminución de las jornadas de trabajo u otras situaciones que merman los ingresos domésticos, aplicar cambios regulatorios de la forma en la que se ha hecho en el mercado del alquiler puede colocar a muchos arrendadores en una situación de fragilidad, pese a las limitaciones y moratorias que se han introducido.

Otros países de nuestro entorno también afectados por el COVID 19 no han aplicado el mismo tipo de medidas. Francia, por ejemplo, solo ha paralizado el pago de los locales alquilados por las PYMEs, pero no así en el sector residencial en alquiler. De la misma forma, Reino Unido y Alemania animan a las partes (arrendador y arrendatario) a llegar a un acuerdo en el pago de la renta, pero sin interferir de ninguna forma.



El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, recoge también novedades para grandes tenedores de vivienda, que o bien tienen que reestructurar el pago de las rentas durante los próximos tres años, o bien aplicar una quita del 50 % de la deuda del inquilino. En este caso, no hay que subestimar el efecto que una decisión de este tipo puede tener en la percepción de seguridad jurídica entre los inversores si su aplicación no se limita de forma estricta a la duración de la crisis sanitaria.

Es en momentos excepcionales cuando resulta más necesario que nunca aportar seguridad y certidumbre. Por esta razón, la intervención de las administraciones públicas en el funcionamiento del mercado inmobiliario debe ser limitada y se debe garantizar la seguridad jurídica para impulsar el crecimiento tras superar la crisis sanitaria. En este sentido, las medidas aprobadas para una situación excepcional deberían ser retiradas tan pronto como la situación se estabilice. Prolongar una alteración en el sistema de oferta y demanda del mercado del alquiler puede provocar en el medio plazo consecuencias negativas para la recuperación del sector. Desde este preciso momento se deben poner todos los esfuerzos en preparar al mercado de arrendamientos para la reactivación de la actividad.

Como decía al principio, es probable que la recuperación de la crisis provocada por la expansión del COVID-19 tome más tiempo del que inicialmente se preveía. La longitud del recorrido por la base de la 'U' a la que hacía referencia en el sector del alquiler va a depender en gran medida de cómo se gestione la finalización de las medidas aprobadas durante estas semanas. Para iniciar la recuperación lo antes posible es necesario contar con un mercado fuerte y un marco jurídico en el que todos los actores implicados puedan confiar.