

El mercado de la vivienda de alquiler: las asignaturas pendientes

Ricardo Martí-Fluxá, presidente de la Asociación Española de Consultoras Inmobiliarias (ACI), habla sobre las asignaturas pendientes de la vivienda en alquiler en el mercado español.

Ricardo Martí-Fluxá, Presidente De ACI 22/02/2021



En las últimas semanas hemos asistido a un intenso debate en torno a la vivienda. La conversación no es nueva, pero sí sirve para volver a poner sobre la mesa la necesidad de abordar soluciones que fomenten el dinamismo del mercado inmobiliario y beneficie a todos los colectivos implicados. Y para ello, este debate desde abordarse con honestidad y sin demagogia.

El discurso ampliamente difundido de que intervenir el precio del mercado del alquiler ayudará a rebajar las rentas debe incluir todas sus implicaciones. Si bien es comprensible que en un primer momento esta opción parezca adecuada, hay que recordar que más del 85% de las viviendas en alquiler en España pertenecen a particulares. Se trata en muchos casos familias que han invertido parte de sus ahorros en un inmueble para que le genere unas rentas complementarias y que necesitan seguridad jurídica para mantener esos inmuebles en el mercado. El hecho de limitar esta rentabilidad puede provocar un efecto contrario al que se busca (bajar los precios de los alquileres), si estos propietarios deciden retirar del mercado sus viviendas. **No es una hipótesis, porque ya ha ocurrido en ciudades como París o Berlín**, que pusieron en marcha iniciativas similares que finalmente tuvieron

que retirar porque causaron el efecto contrario: se redujo la oferta de vivienda en alquiler, agravando el problema de la disponibilidad de inmuebles.

Ante esta situación, tan solo queda intervenir en la otra variable de la ecuación: incrementar el número de viviendas disponibles. De esta forma se aumentaría la oferta para los colectivos que no pueden acceder a la vivienda libre. Además, la **apuesta por un parque de vivienda pública tendría un efecto positivo y a largo plazo en la generación de empleo**, dinamizando la economía española.

Por ello, la administración debe contemplar el fomento del alquiler social y la vivienda pública. Nos referimos a vivienda de nueva construcción y a las necesarias ayudas económicas para acceder. Las constructoras y las empresas inmobiliarias aportarán su conocimiento en todo el planteamiento que desde las administraciones se haga para que el alquiler público gane peso. En ese sentido, la colaboración público-privada ayudará a encontrar las soluciones pertinentes para cada comunidad autónoma y ayuntamientos, ya que difieren de unas a otras. Estas alianzas serán las que empujarán al sector inmobiliario y la sociedad a generar un parque de vivienda pública en alquiler a la altura de las necesidades actuales, e impulsará a la economía española para sobreponerse al huracán que ha supuesto el coronavirus.

La urgente necesidad de más oferta de vivienda institucionalizada debería estar alineada con el cumplimiento de los objetivos de la Unión Europea en cuanto a los parámetros de sostenibilidad y eficiencia energética, que acabe redundando en el impacto de estas nuevas construcciones y en un ahorro en las facturas de los hogares. Se debería tener en cuenta el uso de materiales de calidad, resistentes y duraderos en la construcción de estos inmuebles para generar un parque de vivienda estable.

De forma paralela, el mercado libre de vivienda en este tipo de régimen ofrece muchas posibilidades. Por ello, desde ACI apostamos y apoyamos la **fórmula del Build to Rent** enmarcado en el Private Rented Sector (PRS), una tendencia del residencial en alquiler que ha tomado fuerza en los últimos meses y que con probabilidad seguirá en estos próximos años de recuperación económica.

El sector inmobiliario va a continuar aportando valor en esta nueva realidad gracias a su *expertise* y solidez, para lo cual el Build to Rent puede ser un aliado, ofreciendo una gestión profesional de los inmuebles que ya han despertado el interés de muchos inversores. Queda aún mucho camino por recorrer y en él muchas oportunidades, ya que, según datos de nuestras asociadas, en la actualidad España apenas cuenta con un 9% de parque de vivienda gestionado por empresas especializadas.



brainsre.podcast
Powered by Brainsre.news

Programa 2
**El mercado inmobiliario en Cataluña:
residencial, oficinas y logístico**

Disponible también en sus plataformas de podcast favoritas:

 Spotify  iVooX  Apple Podcasts  Google Podcasts