
Comunicado

La principal asociación de consultoras inmobiliarias de España, ACI, alerta de que la nueva Ley de Vivienda pondrá en peligro la inversión en el mercado residencial

- *“El planteamiento actual de la Ley de Vivienda desincentivará proyectos que podrían profesionalizar y ampliar la oferta de vivienda como BTR, así como las grandes rehabilitaciones de inmuebles destinados al alquiler, representando un peligro para la inversión en este mercado”.*
- *Esta ley “sitúa a España en clara desventaja frente al resto de países como destino de inversión, lo cual supondría una pérdida para la economía general”.*

Madrid, 18 de abril de 2023. La Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), que agrupa a las consultoras más destacadas del país -BNP Paribas Real Estate, Catella, CBRE, Colliers, Cushman&Wakefield, JLL, Knight Frank y Savills- cuestiona los topes al precio del alquiler que establece el Proyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, que está cerca de alcanzar su aprobación. ACI como siempre está abierta a colaborar con la administración en proponer otros mecanismos que fomenten el acceso a la vivienda y que den respuesta a las necesidades reales del mercado inmobiliario.

El proyecto de ley, que el gobierno espera que esté aprobado antes de los procesos electorales del 28 de mayo, contempla que los alquileres de viviendas puedan incrementarse, como máximo, un 2% este año, un 3% en 2024 y serán regulados, a partir de 2025, en base a un nuevo índice que se diseñará distinto al IPC.

ACI, a través de su Presidente Ricardo Martí-Fluxá, ha alertado que “el planteamiento actual de la Ley de Vivienda no solo perjudica grave y directamente a los inquilinos y propietarios de viviendas en alquiler, sino que sitúa a España en clara desventaja frente al resto de países como destino de inversión, lo cual supondría una gran pérdida para la economía en general. Esta nueva norma desincentivará proyectos que podrían profesionalizar y ampliar la oferta de vivienda como Build to Rent, así como las grandes rehabilitaciones de inmuebles destinados al alquiler”.

Son varios los operadores o fondos especializados que se fijan en nuestro país para invertir. “En 2023 observamos que la incertidumbre ya frena la inversión, afectada por el incremento de los tipos de interés, y el impacto directo de esta ley causará un daño importante a la seguridad jurídica. Los inversores afectados podrían mostrarse reticentes a volver a operar en este mercado.”

Por su parte, “los arrendadores podrían llegar a retirar sus activos del mercado, disminuyendo radicalmente la oferta. A su vez, la congelación e intervención de la renta desincentivará las rehabilitaciones de inmuebles destinadas a incrementar su sostenibilidad puesto que dichas inversiones no se reflejarán en incrementos de rentas bajo esta ley”.

“La experiencia ha demostrado con claros ejemplos cómo los límites al alquiler no han sido efectivos, por ejemplo, en Cataluña, o en otros países como Alemania, Francia o el Estado de California en Estados Unidos, con resultados nefastos y logrando el efecto contrario, dificultades de acceso a la vivienda de alquiler, sobre todo, para jóvenes”.

Por otro lado, la ley abre la posibilidad de declarar zonas tensionadas en base a información estadística recopilada sobre bases no homogéneas pudiendo ser interpretada y aplicada de forma desigual en distintas comunidades autónomas. Actualmente no existe un registro unificado, testado y homogéneo de superficies netas y brutas con elementos comunes sobre los que aplicar esta norma. Adicionalmente, al no tener en cuenta la calidad y la

calificación energética de las viviendas los errores derivados de esas estadísticas se incrementarían.

Los expertos calculan que el mercado inmobiliario español precisa más de un millón de viviendas en alquiler hasta 2030, de ahí que la Asociación propone mejorar este ámbito con medidas que protejan al propietario. “En estos años, hemos vivido distintos ciclos económicos, y hemos comprobado que el devenir del Real Estate necesita desarrollarse en un contexto de libre mercado, sin condicionantes externos, y donde los precios los module la oferta y la demanda”.

El problema de acceso la vivienda en España para una gran parte de la sociedad es una realidad y la necesidad de un profundo debate y reflexión para atacar el problema desde el origen es innegable. En este sentido, ACI está siempre abierta al diálogo y aboga por implantar avales y garantías públicas para la compra de vivienda, mayores bonificaciones en el IRPF para los arrendadores de vivienda, una mayor flexibilización de los usos del suelo para potenciar el urbanizable, la necesaria colaboración-público privada, y la agilización de trámites urbanísticos.

Acerca de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias

ACI fue fundada en febrero de 2013 y de ella forman parte las principales consultoras inmobiliarias internacionales.

Las empresas de consultoría inmobiliaria son aquellas especializadas en la prestación de servicios profesionales de consultoría integrada –transaccionales y no transaccionales– en el ámbito inmobiliario. Operan en los sectores (industrial, logística, oficinas, comercial) y ofrecen servicios (gestión, consultoría, agencia, project management, capital markets y valoraciones).

Visita nuestra página web: www.consultorasinmobiliarias.es

Contacto de prensa: KREAB
Ana Sánchez: asanchez@kreab.com
Tlf. +34 91 702 7170 / 635 58 67 08