

ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS MÁS ESPINOSOS DE LA NUEVA NORMA

limitación del precio del alquiler en la nueva Ley por el derecho a la vivienda

Francisco Navajas

VIVIENDA



1/05/2023 - ALICANTE. La Ley estatal por el derecho a la vivienda es una norma polémica que como Proyecto de Ley fue aprobada por el Gobierno en febrero de 2022 y aprobada el pasado jueves 27 de abril por el Congreso de los Diputados, se encuentra a la espera de su ratificación por el Senado. Esta ley tiene por finalidad la regulación de las condiciones básicas que garantizan en todo el Estado el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada e impone a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

La ley ha generado **polémica por su afán intervencionista** ya que una vez transferidas las competencias en materia de vivienda y después de 45 años de vigencia de la Constitución, el Estado intenta regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el

competenciales.

La nueva ley busca el establecimiento de una regulación homogénea en los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, aunque bien intencionada resulta especialmente sensible el momento elegido para su aprobación. La norma afecta un número significativo de aspectos relacionados con la regulación de precios en los nuevos desarrollos, el impulso de los parques de vivienda pública, la regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas, la definición de grandes tenedores, la obligación del casero a pagar la comisión de la inmobiliaria así como la prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la ley. También establece determinadas medidas de protección frente a los desahucios, así como los beneficios fiscales de apoyo a los propietarios que tengan su vivienda en una zona declarada tensionada si ponen su vivienda en alquiler.

Todos estos aspectos requerían de una detallada exposición, pero me voy a referir al **límite a la actualización anual del precio del alquiler** por los efectos que tienen sobre la renta esperada de los propietarios que compraron una vivienda a precios de mercado.

Existe consenso entre la comunidad científica en que las políticas de limitación de precios de alquiler pueden generar varios efectos no deseados (**García Montalvo, Monràs, Rata**, febrero 2023). En primer lugar, una disminución del mantenimiento de las viviendas sujetas a control. Esta reducción en el gasto para mantener sus viviendas por parte de los propietarios es el resultado natural de la limitación en los alquileres, y así de los beneficios, derivados de las viviendas de alquiler. En ausencia de expectativas de ingresos, el propietario reduce costes y se reducen, por lo tanto, los incentivos a invertir en nuevas viviendas destinadas al alquiler. También se observa en los estudios realizados un gran aumento en alquileres y rentas de las viviendas no reguladas. La oferta de alquileres regulados se reduce y aumenta la de alquileres sin regular. En el caso de San Francisco quedó patente que en el muy corto plazo la limitación de alquileres redujo la movilidad y los desplazamientos, y en el medio y largo plazo **provocó una reducción de la oferta** del 15%, un **aumento de los precios** (5,1%) y una aceleración de la gentrificación por la venta de las unidades controladas a familias con muy altos ingresos que son las únicas que se podían permitir comprar, cosa que acabó expulsando a la clase media y media-alta que podría haber alquilado.

Según el mismo estudio, la Ley que limitó los alquileres en Cataluña solo redujo el precio del alquiler en las viviendas más caras, y de hecho produjo una subida a las

de manera considerable la cantidad de contratos firmados, especialmente entre los pisos más caros. A la luz de evidencia recogida en otras ciudades esta menor oferta podría incrementar los precios a la larga. Además, podría trasladar viviendas de alquiler a venta (que solo se pueden permitir hogares ricos) o a zonas limítrofes (donde sí sube el precio), reducir la construcción futura, y bajar la calidad del parque de alquiler.

Esta evidencia parece indicar que el problema del alto precio de los alquileres en grandes ciudades es, seguramente, más un problema de falta de oferta dado el incremento de demanda, que de poder de mercado y se podría concluir que el problema de los altos precios del alquiler se debe más a un problema de oferta que de poder de mercado. Por este motivo, se plantean tres recomendaciones: i) La solución al problema de la asequibilidad de la vivienda pasa por aumentar la oferta de viviendas en alquiler a través de medidas como colaboración público-privada, reservar un porcentaje de promociones de viviendas para el alquiler, incentivos fiscales para propietarios que pongan sus viviendas en el mercado de alquiler asequible y mejorar la seguridad jurídica para propietarios. ii) Evaluar adecuadamente las políticas de control de alquileres utilizando metodologías precisas capaces de vincular causa y efecto de manera consistente, y iii) A partir de esa misma evidencia, los profesionales, académicos, responsables de las políticas públicas y la divulgación deben hacer un esfuerzo para estudiar y entender los posibles efectos negativos de las políticas de límites al alquiler.

En definitiva, la Ley por el Derecho a la Vivienda es una norma que busca garantizar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y la igualdad de los propietarios de inmuebles de uso residencial en cuanto a los deberes que, como tales, les afectan. En este sentido, la promulgación del reglamento de desarrollo de la ley ofrecerá una oportunidad para **mejorar aquellos aspectos que resulten más problemáticos** en los primeros meses de aplicación de la norma.

Francisco Navajas
Franamar Consulting