

NORMATIVA

¿Es necesaria una nueva ley del alquiler en España?

El Gobierno tiene previsto aprobar la norma que limite el precio de las rentas en las zonas de mayores subidas.

M^a José G. Serranillos. Madrid
Con el reciente anuncio del Gobierno de aprobar una norma que ponga tope al precio del alquiler en España, se vuelve a abrir el debate sobre la conveniencia o no de la medida. En septiembre, el Parlamento catalán ya aprobó su propia ley para limitar los arrendamientos, una acción que nació con polémica y entre acusaciones de ir contra los principios de la Constitución. La regulación contempla un índice de referencia que controlará las subidas de las rentas en las zonas tensionadas, es decir, donde el encarecimiento de los alquileres es mayor.

Según explican los expertos, incluso se podría esperar que la norma sea anulada por el Tribunal Constitucional, ya que una región no tiene competencia para regular los precios de alquiler, sino que corresponde a la Administración central.

Ya existe un precedente que anticipa la posible ilegalidad de esta acción. En febrero, el alto tribunal de Berlín anuló una norma similar aprobada en 2019.

Los expertos abogan por reformas que amplíen la oferta y, por tanto, fomenten la bajada de precios

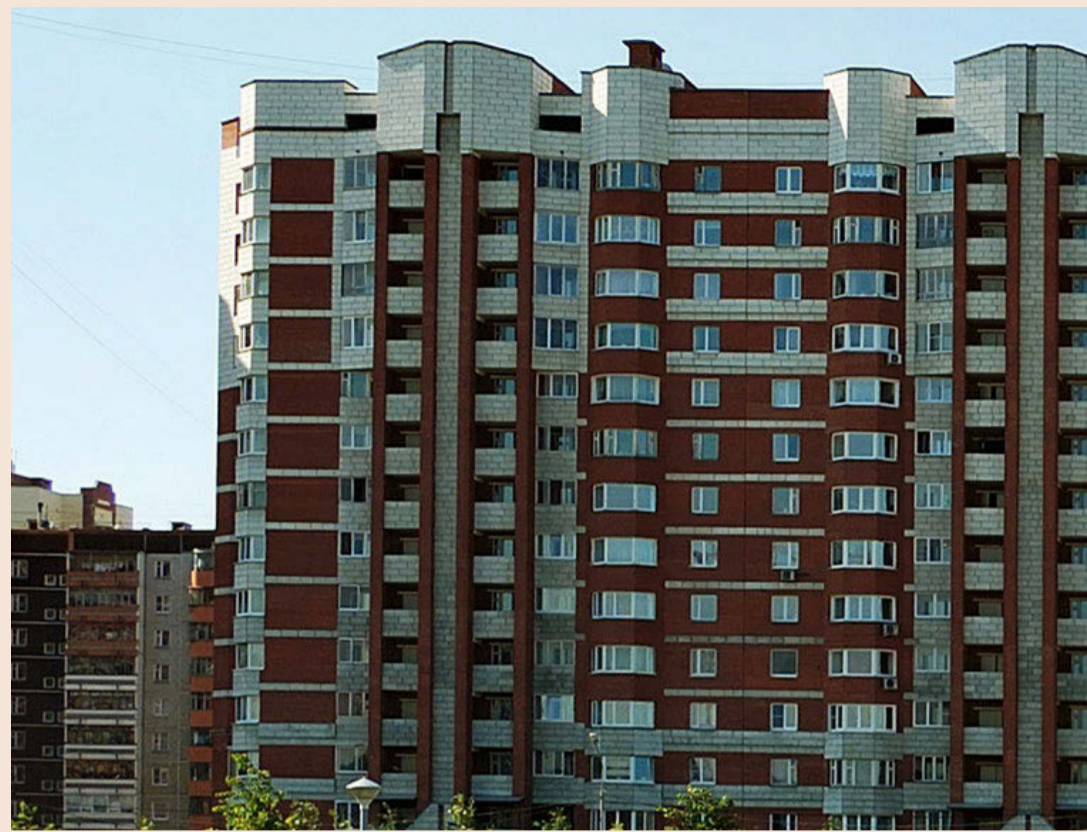
Sería positivo que la Administración libere suelo y lo dedique a vivienda pública y asequible

Poner límite al coste de las rentas puede fomentar, entre otras cosas, la economía sumergida

La cuestión de limitar las rentas vuelve a poner sobre la mesa no sólo el debate sobre si es adecuada o no la medida, sino también si se necesita una nueva ley del alquiler en nuestro país, que acoja acciones firmes que frenen la escalada de precios de las rentas que viven centros de grandes capitales como Madrid y Barcelona por la alta demanda.

Evolución precio

Aunque la evolución de los precios no ha sido ajena al im-



pacto de la situación provocada por la pandemia, que ha ralentizado la subida del alquiler, si se echa la vista a los últimos cinco años el alza ha sido notable. Las comunidades de Madrid y Cataluña han registrado subidas de los arrendamientos de alrededor del 60% en ese tiempo, según datos del portal inmobiliario Fotocasa. En la región valenciana, el au-

mento ha sido incluso mayor, situándose en el 68%.

Según los expertos, frenar el encarecimiento del alquiler no es una cuestión de limitar precios. La clave está en incrementar la oferta de vivienda, una medida que debería incluir la legislación existente sobre arrendamientos urbanos (LAU), en vigor desde 1994 y válida para el escenario

actual, sin necesidad de impulsar una nueva ley.

De hecho, fue reformada hace un año y medio. Precisamente, uno de los puntos que quería introducir era limitar los precios, “algo contraproducente”, en opinión de Daniel Tienda, socio de inmobiliario de Cases & Lacambra

¿Por qué? “Se conseguiría el efecto contrario al pretendido. Derivaría en un encarecimiento del precio, ya que el oficial sería uno y el que se cobraría finalmente al inquilino sería otro, fomentando la economía sumergida”, explica el abogado. “No se conseguiría una vivienda asequible para grupos como jóvenes y familias con rentas más bajas”, añade. A estos efectos suma uno más: “Mucha demanda de casas de alquiler se vería forzada a desplazarse a zonas periféricas ante la subida de precios”.

Los analistas comentan que la solución podría pasar por incrementar la oferta mediante el fomento de políticas

LA ESCALADA DEL PRECIO DEL ALQUILER

Coste medio en euros.



Fuente: Índice ARCA, de Alquiler Seguro

Expansión

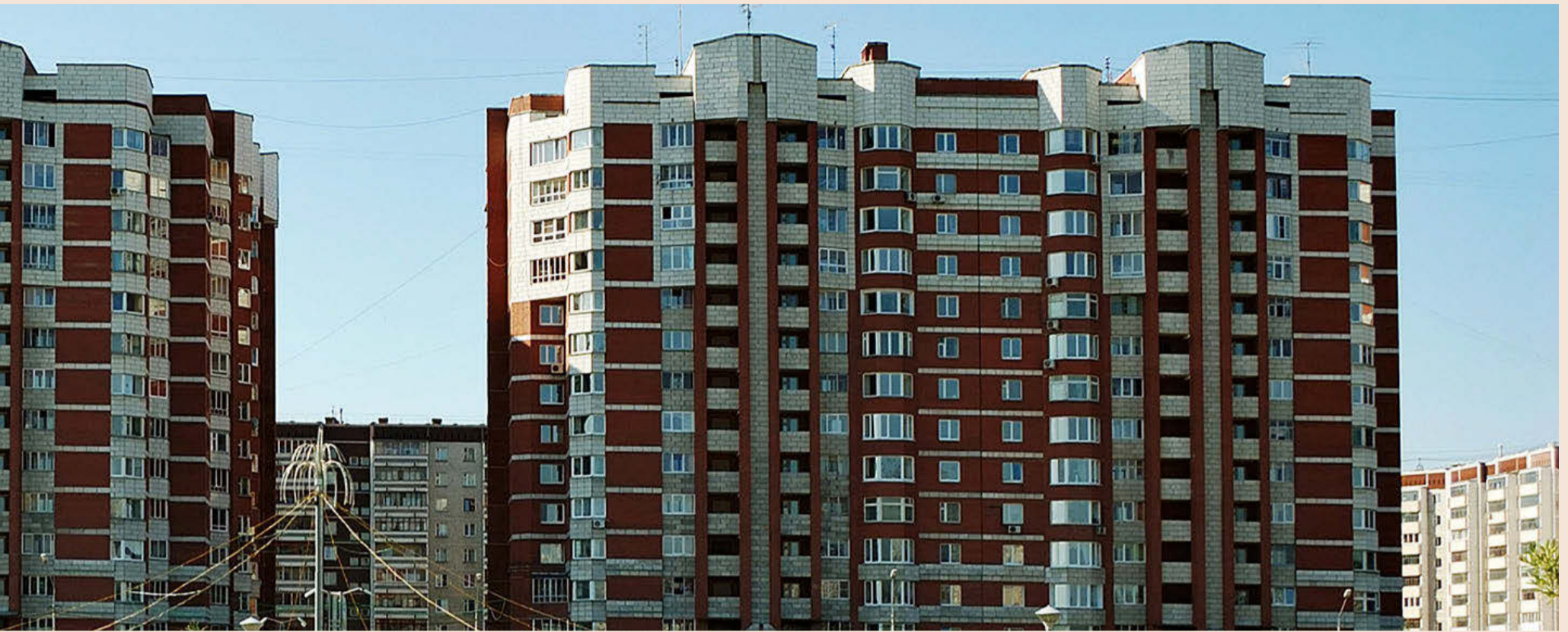


Elena Ramón

Cuál es la situación de los pisos turísticos

La falta de regulación firme es el gran asunto pendiente de los pisos de alquiler turístico. Un negocio próspero, que no ha parado de crecer, especialmente en los centros de Madrid y Barcelona, a pesar de que en los últimos meses el parón turístico por la pandemia ha repercutido seriamente en la actividad de este modelo de alojamiento. Esta circunstancia está llevando a que muchas de estas viviendas vuelvan al mercado del alquiler tradicional. El auge de estos apartamentos ha provocado, en primer lugar, un incremento de los arrendamientos en los núcleos urbanos, expulsando a muchos vecinos a barrios periféricos en busca de precios más razonables. Se suman, además, los efectos para los hoteleros que han visto en este modelo una dura competencia, por lo que reclaman una regulación

sólida con reglas específicas para los nuevos actores de las plataformas de alquiler. Actualmente, la normativa en esta materia se divide entre las 17 autonomías y los distintos ayuntamientos, con sus respectivas ordenanzas municipales, lo que refleja falta de homogeneidad. Por ejemplo, el Ayuntamiento de Madrid lanzó en 2019 su propia regulación, con la que controla las licencias de estos apartamentos. Entre otros requisitos, se determinó que, para obtener el permiso necesario, estas viviendas deben tener un acceso distinto del resto de vecinos. En Barcelona, la reglamentación mira más allá, como recuerda Nils Döhler, socio de Marinello Abogados. “La ordenanza de la ciudad permite a las comunidades de propietarios prohibir o limitar el alquiler turístico en la finca”, señala.



España es un país de propietarios; en otros, como Alemania, hay más cultura de alquiler

para aumentar el parque de vivienda pública orientada a las personas con rentas más bajas. Por otra parte, también se plantea que la Administración libere suelo –es la mayor tenedora de terrenos de este país– y lo dedique a pisos de protección para las familias con menos ingresos. Para detectar estos grupos de ciudadanos más necesitados, hay que realizar un seguimiento de la situación particular de cada persona, tal y como recomiendan los expertos. La regla es simple: si alguien destina más de un 40% o 50% de sus ingresos a un alquiler, esas viviendas serían para ese perfil.

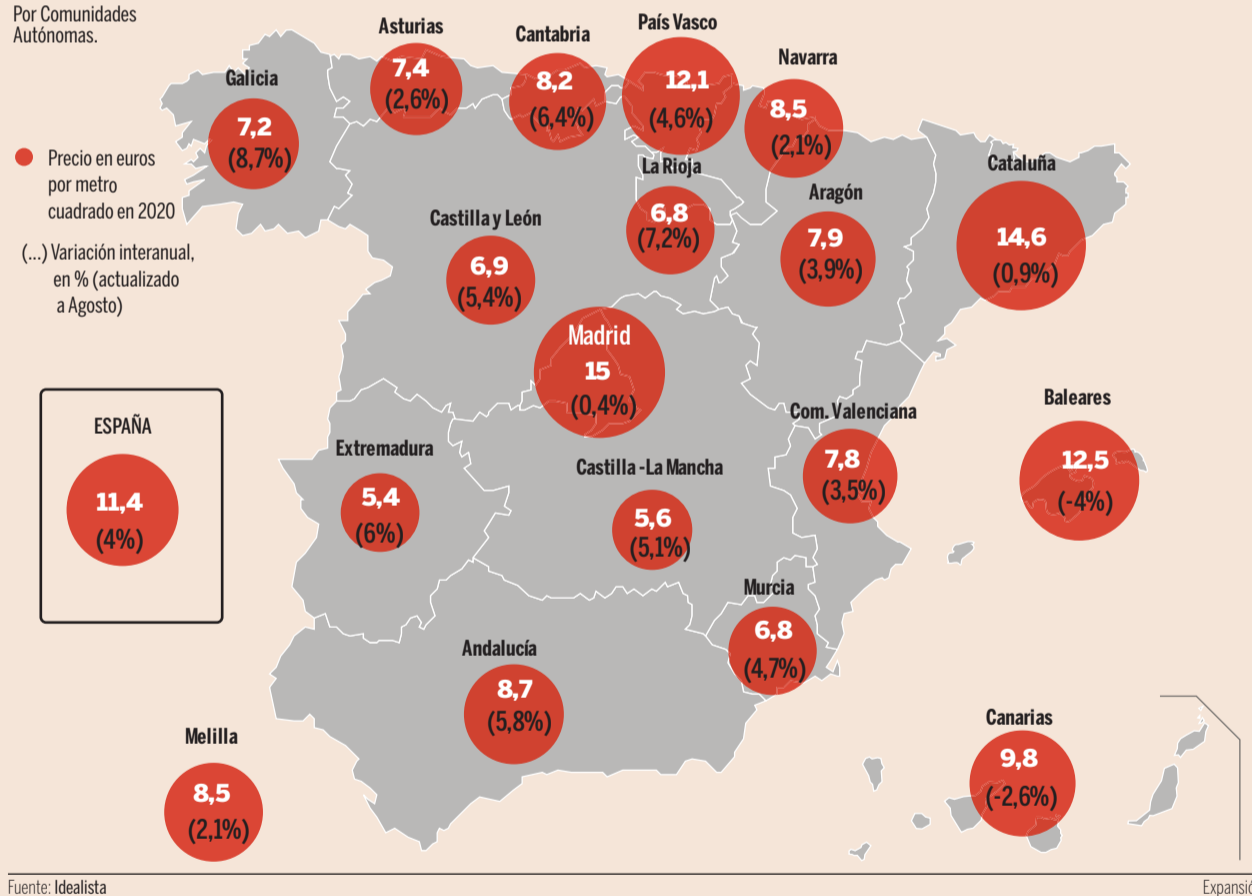
Contratos

Un punto importante incluido en la reforma de 2019 fue el alargamiento de los contratos: pasaron de tres a cinco años cuando el arrendador es persona física, y a siete, cuando es jurídica (por ejemplo, cuando el propietario es una empresa o fondo de inversión). Esta ampliación es positiva para los expertos, ya que beneficia especialmente al inquilino, al fomentar un mercado más estable y sólido, además de permitir que más gente pueda entrar a vivir en una vivienda de alquiler.

Para Nils Döhler, socio de Marinello & Partners Abogados, “sería necesario un cambio de mentalidad en España”. Es decir, hacer ver que

EL COSTE MEDIO DE LAS RENTAS

Por Comunidades Autónomas.



Serían convenientes más incentivos fiscales que favorezcan los arrendamientos

una casa en alquiler es una opción residencial tan válida como una en propiedad, “como ocurre en países cercanos como Alemania, donde el alquiler representa un 60% del mercado residencial, y el 40% restante, viviendas en propiedad”. En España el 81% de los ciudadanos sigue prefiriendo residencia propia.

Döhler aboga por medidas flexibles en el alquiler que alienten esta opción. “Por ejemplo, si los contratos están entre los cinco y siete años se pueden pactar subidas paulatinas del precio entre arrendador e inquilino”, apunta.

Los incentivos fiscales es otra propuesta interesante. Como explica Tienda, “sería necesaria la aprobación de ayudas al alquiler mediante deducciones fiscales –como en el IRPF del propietario–, o el establecimiento de un IVA reducido que fomente la promoción de obra nueva”.

Otra solución sería “la simplificación de los trámites administrativos y procedimientos por parte de las autoridades para sacar más oferta de alquiler al mercado”, añade el experto. Además, señala que varias comunidades autónomas, como Madrid y Andalucía, ya están tramitando propuestas para agilizar la burocracia en los procesos urbanísticos. “Algo que estimulará el mercado y, por tanto, ayudará a bajar los precios”, concluye.

Ciudades que han puesto tope a los precios



SAN FRANCISCO

El Estado de California aprobó el año pasado la limitación estatal del 5%, más la inflación, en el encarecimiento, una norma que convive con otros tope ya existentes en áreas como Nueva York, Oregón o Maryland.



BERLÍN

En febrero, el alto tribunal de Berlín declaraba ilegal poner tope al precio de los alquileres, como contemplaba la ley aprobada en 2019 por el Parlamento, que congeló las subidas de precios de las rentas durante cinco años.



PARÍS

Desde julio de 2019, los alquileres en París tienen los precios limitados a unos niveles de referencia controlados por la Administración para evitar la escalada de las rentas que vive la capital gala en los últimos años.