

El sector inmobiliario alerta de que la limitación del precio del alquiler agravará el acceso a la vivienda

- **Se está trasladando la responsabilidad de generación de parque público de vivienda al sector privado.**
- **Algunas de las medidas propuestas son contrarias a la protección que la propiedad privada recibe explícitamente en el artículo 33 de la Constitución.**
- **El sector público debe adoptar medidas que incentiven la construcción de un parque de vivienda social suficiente, no penalizar a los propietarios.**

Estamos a un paso de que el Gobierno del Estado y también el de Catalunya aprueben por decreto la limitación del precio del arrendamiento de la vivienda. Ante esta preocupante situación, las entidades firmantes de este documento, que agrupan a gran parte del sector inmobiliario, queremos alertar de que **aquellos sectores de población más desfavorecidos o en situación de vulnerabilidad no verán aumentadas sus opciones a acceder a una vivienda en alquiler como consecuencia de la aprobación de una normativa de estas características.**

Evidentemente, el derecho a una vivienda debe ser garantizado por la administración pública con la implicación y colaboración del sector privado, pero con la aprobación de estas medidas, el sector público está trasladándole al sector privado la responsabilidad de dar respuesta a la problemática de la escasez de vivienda social y adoptando medidas que se muestran contrarias a la protección que la propiedad privada recibe explícitamente en el artículo 33 de la Constitución.

La inexistencia de un parque público de alquiler es responsabilidad de las administraciones públicas y no de los propietarios privados. Hay que buscar el justo equilibrio entre la protección del inquilino y la defensa legítima de los intereses de los propietarios y se hace indispensable adoptar medidas que actúen directamente contra el origen del aumento del precio de renta de la vivienda, que no es otro que la escasez de oferta: no hay vivienda suficiente para abastecer la demanda.

En este sentido, consideramos que **el sector público debe adoptar, por un lado, medidas que incentiven la construcción de un parque de vivienda social o de renta limitada suficiente y estable en el tiempo mediante estímulos fiscales de todo tipo** (bonificaciones, subvenciones, etc.), no con medidas restrictivas de la libertad de mercado ni penalizadoras.

Y, por otro lado, **debe incentivar el arrendamiento de vivienda dotando al arrendador particular de los mecanismos necesarios para proporcionarle seguridad jurídica y estabilidad en la relación arrendaticia**, sin que por ello se vea sometido al sostenimiento unilateral de unas cargas desproporcionadas que no le corresponden.

Las medidas coercitivas no van a dar el resultado pretendido, puesto que parecen fruto del desconocimiento del comportamiento del mercado de alquiler. Es más, se corre el riesgo de volver a aquellos tiempos en los que, la larga duración del arrendamiento y la imposibilidad de actualizar la renta o su actualización conforme a un IPC que no reflejaba la realidad, llevaron a una reducción y deterioro más que constatable del parque de viviendas en alquiler.

Tampoco tenemos que viajar muy lejos para encontrar ejemplos fallidos de la aplicación de este tipo de medidas. **Europa ha dado muestras más que suficientes de que el control de los precios del alquiler no es la medida adecuada.** Si bien en un primer momento puede dar la sensación de que efectivamente el precio de la renta está bajo control, lo cierto es que el transcurso del tiempo comporta la aparición de problemas de índole diversa que inciden negativamente y provocan una disminución de la oferta, como por ejemplo puedan ser los que afectan a la calidad de la oferta, y el mantenimiento de las viviendas y de sus servicios.

No sólo eso. Según datos del INCASÒL, de los 107.712 propietarios privados del parque de alquiler en Barcelona, **el 96%** (103.410) poseen entre 1 y 5 viviendas. Si bien es cierto que entre este grupo mayoritario hay diferentes casuísticas, también lo es que encontramos una franja importante de **pequeños tenedores que utilizan el alquiler para complementar sus ingresos o su pensión de jubilación**, entre otros. Por lo tanto, la limitación del precio del alquiler no sólo tendrá un impacto directo en su economía doméstica, sino que provocará que en muchos casos decidan retirar su patrimonio familiar del alquiler para pasarlo a la venta o a otras alternativas ajenas al alquiler residencial.

A las dificultades de este grupo mayoritario de proveedores de vivienda, habrá que sumarle las de los ahora "grandes tenedores" (los que tienen más de 15 viviendas, según la nueva definición del Decreto 17/2019, de 23 de diciembre, aprobado en Cataluña), que además de las dificultades para recuperar las viviendas por finalización del plazo contractual o por impago de la renta y la obligación de ofrecerlas en alquiler social a su inquilino (ocupante legítimo o ilegítimo), deberán hacer frente a una limitación en la renta que podría hacer inviable el sostenimiento de la actividad, provocando la retirada del mercado de alquiler de sus inmuebles y haciendo ineficientes las escasas medidas de fomento de alquiler que se venían promoviendo anteriormente por el Estado.

Todo ello, sin lugar a dudas, producirá una mayor escasez de viviendas y un deterioro del parque inmobiliario, lo que agravará más aún si cabe la situación.

Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya

Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona i Província

Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE)

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona-Lleida

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL)