



# Los límites al alquiler indignan al sector inmobiliario y logran el aplauso de los inquilinos

SANDRA LÓPEZ LETÓN, Madrid

El anuncio del ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos, de que llevará al Congreso el límite de los alquileres antes del verano ha creado malestar en el sector inmobiliario español, que rechaza que se intervenga el mer-

cado. El grueso de la industria coincide en señalar que meter mano al alquiler va a reducir la oferta, crear un mercado negro de pagos y elevar las rentas en los barrios limítrofes. En cambio, las plataformas que defienden los derechos de los arrendatarios frente a los fondos celebran el paso adelante.

Fondos, socimi, portales y agencias inmobiliarias consideran que el Gobierno se equivoca al imponer el control de las rentas. “Eso ya lo hemos experimentado en el siglo pasado. Cuando la mayor parte de la población estaba alquilada, se controlaron las rentas y el mercado de alquiler prácticamente desapareció”, advierte José Luis Suárez, profesor de IESE. Su receta pasa por “fomentar la inversión privada, para lo cual hay que hacer más atractivo el negocio de alquiler y no menos”.

José García Montalvo, catedrático de Economía en la Universitat Pompeu Fabra, habla de los efectos perversos de la regulación: “Reducción de la oferta, disminución de la movilidad residencial, aumento de precios en el sector no regulado y la creación de un mercado negro de pagos colaterales”.

Las plataformas de inquilinos, que llevan años luchando frente al alza de las rentas que están aplicando algunos fondos, aplauden la medida aunque llegue tarde. “Los alquileres debían haberse regulado hace cinco años, cuando ya empezaron las subidas desmesuradas del 30% y 40%”, señala Jaime Palomera, portavoz del Sindicato de Viviendas en Alquiler. Es partidario de vincular el precio de la vivienda a los ingresos medios, de tal manera que los inquilinos no destinen más del 30% de su salario al alquiler (incluyendo luz, agua y gas). Desde la organización de consumidores CecuMadrid consideran esta medida “fundamental y necesaria para reciclar el mercado del alquiler, como se hace en otros países”.

La previsible bajada de la oferta es la consecuencia más alar-



Edificios de viviendas en alquiler en Madrid. / SANTI BURGOS

mante desde el punto de vista del sector inmobiliario. El portal Fotocasa avisa al Gobierno que un control de los precios demasiado intervencionista puede hacer que “menos propietarios pongan sus viviendas en régimen de al-

quiler”, dice Ismael Kardoudi, director de Formación y Estudios del portal. En este caso, “el futuro inquilino tendría menos opciones a la hora de elegir”, sostiene Gregorio Martín-Montalvo, director general de Solvia.

Los menores incentivos para los caseros pueden repercutir en el estado de las viviendas que se alquilen. “Es previsible que los propietarios inviertan menos en el mantenimiento y renovación de las casas, lo que provocaría una disminución de la calidad del stock en las zonas reguladas”, explica Eduardo Guardiola, director y socio de Catella AM, la gestora de activos inmobiliarios del fondo sueco Catella.

El sector recuerda al Gobierno los efectos que ha tenido la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en vigor desde el pasado marzo —obliga a actualizar las rentas con el IPC y ampliar el plazo de los contratos a cinco años para particulares y a siete para empresas—. “Se ha llevado por delante a un porcentaje importante de las viviendas en alquiler que estaban en manos de las socimi y de los propietarios; las están vendiendo o sacando del mercado”, indica José María Alfaro, coordinador general de la Federación Nacional de Agencias Inmobiliarias (FAI). Para Alfaro, la medida es poco realista y va a provocar enfrentamientos entre Ayuntamientos y autonomías.

## Pequeños propietarios

Los más afectados por el anuncio del Gobierno son los grandes inversores institucionales con carteras de viviendas en alquiler. Javier Rodríguez Heredia, socio de Azora, con más de 13.000 viviendas en alquiler bajo gestión, anima a mirar las experiencias de otros países. “Es necesario tomar como referencia modelos de éxito como Sidney, donde sin intervenir el mercado se ha conseguido un incremento del 40% del parque de alquiler con bajadas de precio de hasta del 50% en algunas zonas. Por el contrario, las medidas restrictivas y de control de precios aplicadas en ciudades como Berlín y París o países como Suecia han demostrado ser fallidas y se están retirando”.

En la misma línea se muestra David Vila, consejero delegado de Renta Corporación, sociedad gestora de la socimi Vivenio, con casi 5.000 casas en cartera. “La limitación no va a favorecer a corto plazo un incremento de la oferta de vivienda, especialmente en un mercado que se encuentra en un 95% en manos de pequeños propietarios”.