



# La reforma del alquiler elevará todavía más los precios, según los expertos

**MERCADO INMOBILIARIO/** Los analistas piensan que las medidas diseñadas por el Gobierno no impulsarán la oferta de vivienda. Al contrario, el límite a la fianza o la ampliación de los contratos podrían disuadir a los propietarios de ponerlas en alquiler.

**Pablo Cerezal, Madrid**  
Los expertos desconfían de la reforma del alquiler que quiere aprobar Pedro Sánchez, dado que las medidas proyectadas tenderán a limitar la entrada de viviendas en el mercado, en lugar de incentivarla, lo que incrementará el desequilibrio entre la oferta y la demanda y presionará todavía más los precios al alza. El plan del Gobierno pasa por cuatro vectores: ampliar de tres a cinco años la prórroga forzosa en los contratos de alquiler, limitar las fianzas y garantías adicionales que el propietario puede imponer al inquilino, poner trabas al alquiler turístico y, además, promover la construcción de 20.000 viviendas destinadas al alquiler social.

En primer lugar, la extensión de los plazos del contrato no supone una solución en sí misma, "sino que depende del momento del mercado", explica José García Montalvo, profesor de Economía en la Universidad Pompeu Fabra. "Tiene el objetivo de que la gente que apuesta por el alquiler pueda tener un proyecto estable de vida, pero habrá que ver si al final acaba re trayendo a la oferta o paralizando las inversiones", añade José Luis Ruiz Bartolomé, director general de Chamberí AM. Aunque otros expertos como Beatriz Toribio, directora de estudios de Fotocasa ven necesaria la medida para



J. L. Ruiz Bartolomé, director general de Chamberí AM.

**MENOS SEGURIDAD**  
"Hasta ahora, las fianzas han dado seguridad a los propietarios y han elevado la oferta, pero la reforma limita las garantías".



José García Montalvo, profesor de la U. Pompeu Fabra.

**GRAN COSTE**  
"Las 20.000 viviendas no se pueden hacer donde más falta hacen, porque no hay suelo, y hay que ver el coste de oportunidad".



Beatriz Toribio, directora de estudios de Fotocasa.

**CORTO PLAZO**  
"Las viviendas tardarán, hay que tomar medidas a corto plazo, como dar incentivos o seguridad jurídica a los propietarios".



Julio Gil, director de Horizonte Consulting.

**SIN IMPACTO**  
"Si la ampliación de plazos se hace con nuevos contratos, no se notará; si afecta a contratos en vigor, daña la seguridad jurídica".



Manuel Gandarias, director general de Civislend.

**POCOS BENEFICIADOS**  
"Las nuevas viviendas beneficiarán a unos pocos en zonas determinadas, no ayudarán a bajar los precios en general".

"dar seguridad al inquilino", tampoco "ven cómo puede ayudar a bajar los precios".

En segundo lugar, el límite a las garantías adicionales que puede exigir el propietario hará más asequible la entrada en una nueva vivienda, pero "si se hace sin ofrecer seguridad jurídica a cambio, los propietarios no van a querer alquilar, lo que disminuirá la oferta y elevará los precios", señala Anto-

nio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro. "Hay que pensar que cuando un propietario exige esto es porque los impagos o los desahucios no están bien resueltos", indica Ruiz Bartolomé.

En definitiva, "se intenta hacer cosas, pero las medidas no van orientadas a fomentar la oferta que es donde está el problema que hace que los precios suban", afirma Julio

Gil, director de Horizonte Consulting. Los expertos en el mercado inmobiliario reprochan al Gobierno que, en lugar de dar incentivos para estimular el mercado, lo que hace es restringirla, aumentando el poder de negociación de los caseros que quieren mantener su vivienda en alquiler. "La reforma, con los plazos y las garantías, lo que hace es volver atrás a la ley an-

terior, que hacía a los propietarios pensarse su poner su vivienda en alquiler", subraya Manuel Gandarias, director general de Civislend.

En tercer lugar, el Gobierno quiere limitar el mercado de alquiler de viviendas turísticas, con la intención de que parte de estos inmuebles se destinen al alquiler residencial. Sin embargo, el alcance de esta medida es limitado, en

tanto que el número de viviendas destinadas a este uso no es muy elevado y ambos mercados no están directamente conectados. "El turismo y el residencial son mercados diferentes, está en localizaciones muy concretas", explica Gandarias.

Además, algunos expertos descartan que la vivienda turística influya en los precios. "En Barcelona, en los sitios

## Maroto anuncia una regulación para el alquiler turístico

**P. Cerezal, Madrid**  
El Gobierno presentará el próximo mes de septiembre una propuesta de reforma de las leyes de Arrendamiento Urbano y de Propiedad Horizontal, con el propósito de "clarificar" la definición de las viviendas de uso turístico, según anunció ayer la ministra de Industria, Comercio y Turismo, Reyes Maroto.

En rueda de prensa tras la Conferencia Sectorial de Turismo, celebrada ayer, Maroto explicó que el Ejecutivo presentará en dos meses una

normativa para concretar la definición de vivienda turística y armonizar así el mercado sin invadir las competencias de las comunidades en esta materia. Con ello, podría limitar la presencia de viviendas turísticas excluidas a buena parte de ellas de la definición de arrendamientos de temporada, tal como había planteado el PSOE en una iniciativa legislativa este año.

"Las comunidades nos han pedido que regulemos porque van a ciegas, hay una indefinición jurídica y comple-

jididad y nos han pedido que marquemos unas pautas", señaló la ministra. "No tenemos competencias de regulación turística, pero sí podemos a través de estas dos leyes clarificar la definición de vivienda de uso turístico". Por ejemplo, el Gobierno tiene en su mano con estas modificaciones normativas cambiar las mayorías que se requieren ahora para que una comunidad de vecinos autorice el uso de una vivienda turística.

La titular de Industria insistió en que quieren sacar

adelante estas reformas por consenso con las comunidades autónomas y el sector turístico. Cuando ese consenso se alcance, llevarán las reformas al Parlamento, "porque así el acuerdo político será más fácil". En este sentido, el sector hotelero reclama una mayor protección al consumidor y un control más estricto sobre las viviendas turísticas, entre otras cosas.

Sin embargo, hay más diferencias de opinión entre las comunidades. Si bien los consejeros de Andalucía, Francis-

co Javier Fernández, y de Madrid, Jaime de los Santos, estimaron procedente un paraguas regulatorio de ámbito nacional, la vicepresidenta y consejera de Turismo de Baleares, Bel Busquets, señaló que "la regulación tiene que estar en manos de las comunidades, porque son las que conocen el territorio".

### Calidad del empleo

Por otra parte, Maroto abordó la calidad del empleo turístico. Según la ministra, el Gobierno trabaja en un plan di-

rector de inspección de explotación laboral que consensuará con las comunidades, los agentes implicados y la inspección. El Ejecutivo se plantea con ello poner coto a algunas situaciones de malas condiciones, como es el caso de las camareras de piso en los hoteles tras la externalización del servicio. Por otra parte, la ministra descartó que la aprobación de una tasa turística para elevar los ingresos y combatir las externalidades negativas de los visitantes esté en la agenda del Gobierno.





## Limitar el alquiler turístico no ayudará al residencial porque "son dos mercados diferentes"

### "La construcción de las 20.000 viviendas seguramente tardará más de cinco años", advierten

donde hay mas vivienda turística, los precios no crecen mas rápido que el resto", indica García Montalvo. Por otra parte, Ruiz Bartolomé señala que "en Madrid capital, hay unas 15.000 viviendas destinadas al alquiler turístico, por 250.000 destinadas al alquiler residencial y 150.000 viviendas vacías". Por lo tanto, aunque el alquiler turístico pueda reducir la oferta de vivienda residencial, parece claro que Sánchez puede lograr un mayor incremento de la oferta mediante incentivos a quienes ahora no se atreven a poner su casa en el mercado que por la vía del castigo al alquiler turístico.

#### 20.000 viviendas

Finalmente, el plan de promover la construcción de 20.000 viviendas destinadas al alquiler a precios asequibles es el que más lagunas presenta: el tiempo de construcción, la colaboración de los ayuntamientos y la gestión de estas viviendas. Por un lado, "la construcción tardará seguramente más de cinco años, entre la adopción de las medidas, los acuerdos con las comunidades autónomas y los ayuntamientos, la financiación y el proyecto en sí", advierte Gil.

Por otra parte, Toribio indica que "aunque el plan es positivo, hay que ver cómo se concreta, porque va a depender del papel que jueguen los municipios y las comunidades, que tienen que poner a disposición el suelo". De hecho, en los últimos años una de las cosas que ha limitado la oferta de vivienda han sido las trabas a la edificación en ciudades como Madrid y Barcelona, que es precisamente donde hay un mayor desajuste con la demanda.

Y, después de todo ello está la gestión. "Puede no ser malo que algunos ayuntamientos tengan algunas carteras de vivienda pública importantes, pero ojo con cómo se hace la gestión. En anteriores proyectos ha habido inquilinos que no pagaban las rentas y nadie se las reclamaba para evitar titulares negativos en la prensa", señala Ruiz Bartolomé.