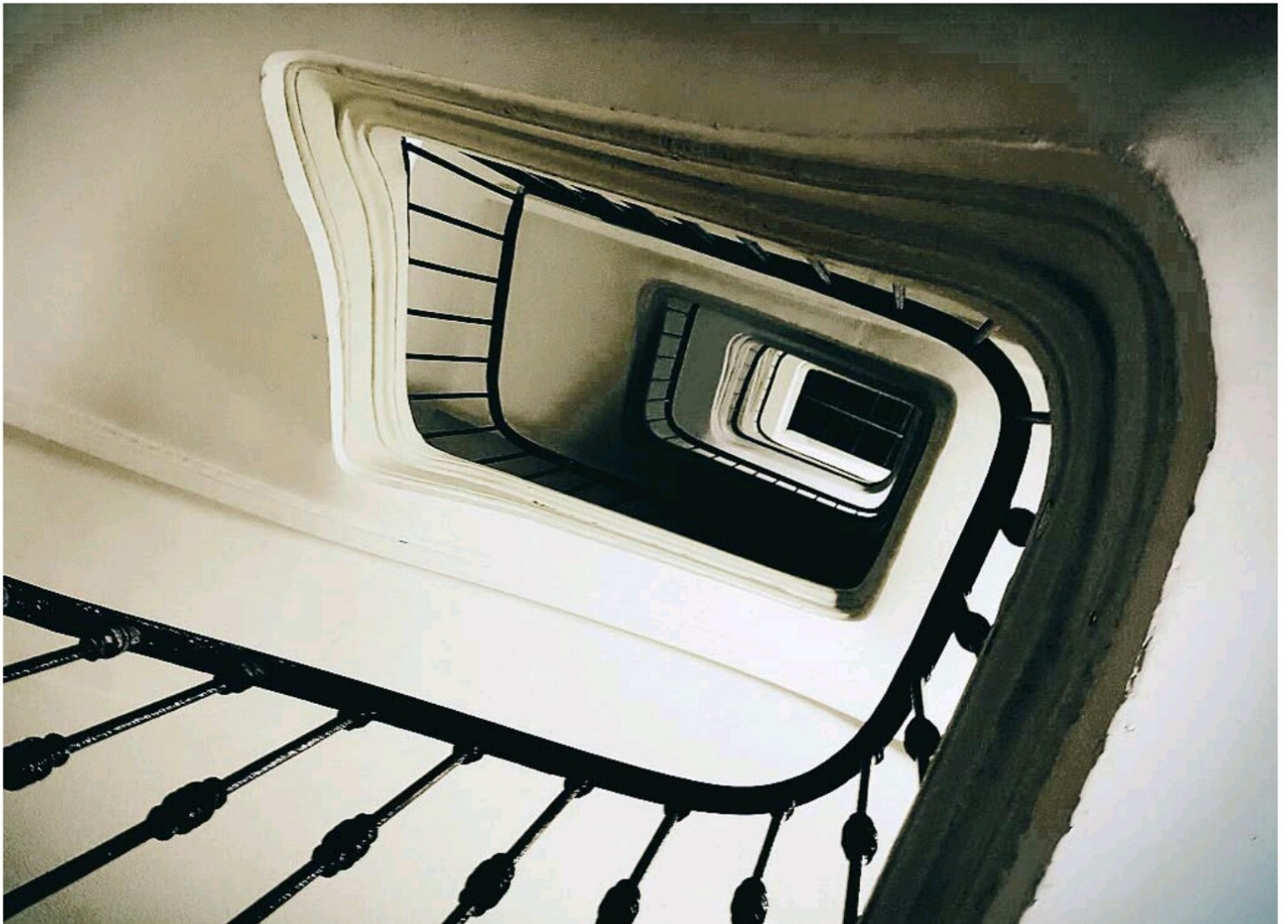


EN PORTADA

UN PROBLEMA SOCIAL



MOMENT RF

La carestía del alquiler, a prueba de decretos

La nueva normativa no ha facilitado los arrendamientos, pero tampoco ha hundido el mercado como anticipaban los más agoreros

Rosa Salvador
Barcelona



El Gobierno aprobó el pasado 1 de marzo el real decreto de Medidas Urgentes de Vivienda y Alquiler, en los días de descuento antes de las elecciones, pero más de tres meses después no parece que haya conseguido su objetivo de facilitar el acceso a la vivienda. Sin embargo, como recordó esta semana la secretaria general de Vivienda del Ministerio de Fomento, Helena Beunza, tampoco se han cumplido las predicciones más agoreras: "Ni ha contraído la oferta de pisos en el mercado ni han subido los precios", aseguró.

"Es muy pronto para valorar los efectos del decreto, y aún menos con unas estadísticas tan poco fiables como las que tenemos", matizó sin embargo José García Montalvo, catedrático de economía Aplicada de la UPF. Montalvo recordó que los alquileres llevaban ya meses bajando en la ciudad de Barcelona y frenándose en Madrid, por lo que su evolución no puede atribuirse al decreto. "Los precios de los alquileres no son como los de compra de vivienda, que pueden subir indefinidamente por

la compra a crédito y entrar en burbujas. El precio del alquiler depende en cambio de la renta de las familias, de lo que pueden pagar. Y ya ha llegado al límite", aseguró.

El decreto introducía diversas medidas para facilitar el alquiler, entre ellas limitar las garantías a un mes de fianza y un máximo de dos más, en concepto de avales o garantías. "Ha cambiado el nombre pero se siguen exigiendo tres meses de alquiler, el mes corriente y el de comisión de la agencia para poder entrar en un piso", lamentó un portavoz del Sindicat de Llogaters.

Los profesionales inmobiliarios, por su parte, reconocen que una de las grandes preocupaciones de los propietarios, más aún que el importe de la renta, es la seguridad: cubrirse ante posibles daños a la vivienda y ante el riesgo de impago. No en vano, la mitad de los desahucios en Barcelona son ya por el impago del alquiler. Y el propio real decreto endurecía las condiciones para desahuciar por impago a personas consideradas vulnerables socialmente, lo que puede demorar hasta año y medio el proceso judicial para recuperar una vivienda si el inquilino no paga.

Oscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana →

La escalada del precio del alquiler se ha convertido en un gran problema social



Contratos más largos

El alargamiento de los contratos da más estabilidad a los inquilinos y, cuando el propietario es una empresa, ha de ser de un mínimo de 7 años

EN PORTADA

UN PROBLEMA SOCIAL

Precio del alquiler en la provincia de Madrid

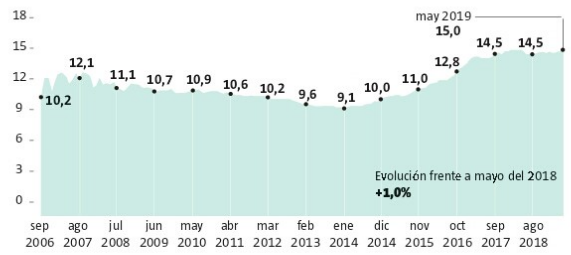
Euros/m²/mes



FUENTE:IDEALISTA

Precio del alquiler en la provincia de Barcelona

Euros/m²/mes



FUENTE:IDEALISTA

→ de Barcelona, explica que ante la limitación de las fianzas ha aumentado el recurso al seguro de rentas, que ofrecen firmas como Arag o Mapfre. Otros propietarios optan por exigir al inquilino una calificación de riesgo, que realizan ahora empresas como Garanti-fy. "Nosotros siempre hemos evaluado a los posibles inquilinos: alquilar un piso no es menos serio que dar un crédito", aseguró Gorgues. Paradójicamente, se exigen más garantías para alquilar los pisos más económicos: la demanda es tan alta y hay tantos candidatos que el propietario puede permitirse elegir.

El decreto aumentó también la duración mínima del contrato, de 3 a 5 años para los particulares y a 7 para las personas jurídicas, y limitó el aumento de las rentas que se puede pactar en ese periodo al IPC.

Esta medida, reconoció Montalvo, puede tener a largo plazo efecto sobre los grandes propietarios. "Los fondos tienen unos objetivos financieros de rentabilidad y planifican su salida del mercado. Pueden frenar las compras que tuviesen en cartera o acelerar su salida y vender sus viviendas, al ver que su inversión ya no subirá de valor", explicó. Los pequeños *family offices*, en cambio, están renovando sus contratos, para no tener que firmar otros nuevos de mayor plazo, señala Gorgues. Y los pequeños, en cambio, han asumido el nuevo plazo de cinco años. "Se vuelve a la situación del 2013, con la que muchos se sintieron cómodos", explicó Gorgues.

Gorgues lamentó que el continuo cambio legal está frenando la oferta de nuevas viviendas en alquiler. "En el primer trimestre, Barcelona ha ganado unos 600 pisos de alquiler, y preveemos que en el total del año su número aumente en unos 2.400, cuando en años anteriores el parque neto aumentaba en unos 10.000 al año. La subida se produce mayoritariamente por pisos procedentes de herencias, y ahora con los altos precios de la vivienda y todas las trabas los herederos ya no ven el alquiler como una opción atractiva y prefieren vender el piso y repartirse el dinero", aseguró.

Y son los pequeños propietarios los dueños del 97% de los pisos alquilados en Barcelona. Los particulares siguen comprando viviendas como inversión, ante la inestabilidad de la bolsa y los bajos tipos de interés, pero ahora, explica Gorgues, y no tanto en Barcelona, donde los altos precios y el freno de los alquileres lo hace menos rentable. ●

Encontrar un piso con un precio asequible es una odisea



JEKATERINA NIKITINA / CETTY

El fracaso de las soluciones mágicas

Hacer asequible el alquiler requiere tener un parque de vivienda social que hoy no existe

Rosa Salvador

"La situación actual del alquiler no tiene soluciones mágicas", señala José García Montalvo, que apunta que el origen del problema es que las administraciones no han creado un parque de vivienda social en alquiler, como el que hay en el resto de Europa, que sirva de colchón para los colectivos vulnerables en momentos de crisis económica.

Actualmente, el 20% de la población vive de alquiler, frente al 31% de media en Europa. En 1950, sin embargo, llegó a superar el 50% y tocó fondo en 2005, cuando bajó hasta sólo el 9,5%, por el apoyo fiscal y crediticio a la compra de vivienda. "Vivimos un cambio estructural y la demanda de alquiler irá al alza, a no ser que se genere una nueva burbuja de crédito que impulse la compra", aseguró Montalvo.

A su juicio, "buscar atajos para

arreglar la situación a corto plazo corre el riesgo de empeorar el problema". Y uno de ellos sería el control de rentas que Podemos ha exigido al Gobierno y que llegó a aprobar la Generalitat. "Donde se ha probado ha empeorado las cosas. En Berlín, donde se va a aplicar ahora, la situación es muy diferente, con el 70% de la vivienda de alquiler y en manos de grandes fondos. No sabemos cómo les va a funcionar ahora", señaló. Montalvo considera que el camino que seguir sería el de Euskadi, donde la vivienda protegida se descalifica nuncay que desde hace cinco años sólo construye vivienda social en alquiler. "Es una estrategia que necesita años para ser efectiva", reconoció.

En el mismo sentido, la secretaria general de Vivienda, Helena Beunza, reclamó hace unos días un pacto de Estado para la vivienda entre to-

das las fuerzas políticas, que apruebe un marco estable para, al menos, 15 años. Beunza recordó que el ministerio de Fomento ha lanzado ya un plan para construir 20.000 viviendas sociales en suelo público.

Fernando Lacadena, presidente de la Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (Asipa), recordó esta semana en unas jornadas profesionales que se prevé que en los próximos 15 años se necesiten más de 1,5 millones de viviendas en alquiler en España, lo que requeriría invertir más de 100.000 millones de euros, y las administraciones públicas no tienen presupuesto para hacerlo. Por ello, las inmobiliarias pidieron a la administración que ofrezca suelo público para construir vivienda asequible. El nuevo alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida, ya avanzó que su política irá en esa línea y aseguró que los promotores "tienen abiertas las puertas del ayuntamiento para construir vivienda con precio tasado para los jóvenes y otros colectivos", sin especificar si será de compra o en alquiler.

En Barcelona, expertos como el exgerente de Urbanismo, Ramon García-Bragado, han pedido también fórmulas público-privadas para construir vivienda asequible: a su juicio, muchas familias que piden una vivienda social no pueden pagar un piso de 1.200 euros, pero sí alquileres de unos 600, que ahora no hay. ●

Fomento pide un pacto de Estado que cree un marco estable para 15 años