

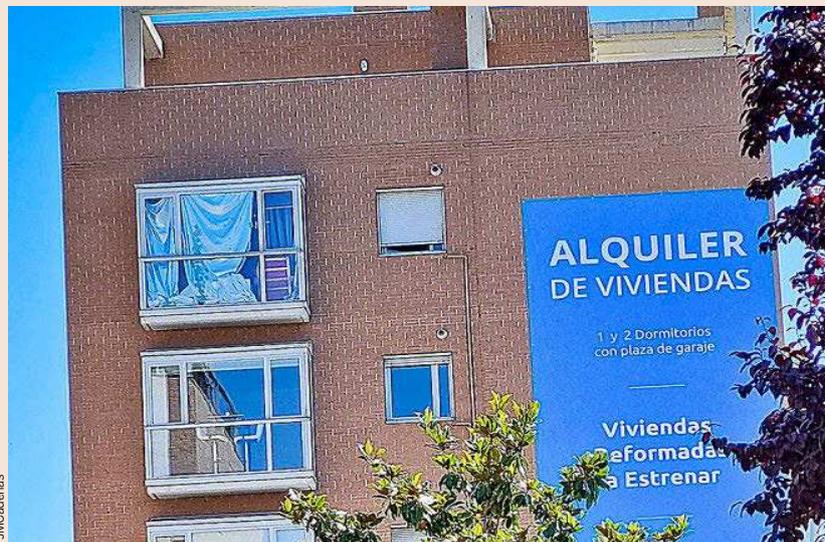
La ley de vivienda “agravará los problemas del alquiler”, según Fedea

EFFECTOS COLATERALES/ Crece la preocupación ante los posibles perjuicios de la futura ley. Fedea y Esade avisan de que, lejos de ser eficaz, podría redundar en una reducción de oferta y parálisis de inversión.

Inma Benedito, Madrid
Cada vez son más las voces de alerta sobre los daños colaterales que podría traer la nueva ley de vivienda. Pero no son sólo empresas las afectadas directamente por la medida. Tras las primeras noticias del acuerdo y el contenido de la ley, Esade ya publicó un informe detallando los efectos secundarios del control de precios, el cheque vivienda para jóvenes o el recargo de hasta el 150% en el IBI para pisos vacíos.

Ayer, la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) se sumó a las advertencias, al señalar como “preocupante” el reciente acuerdo. Concretamente, considera que incluye medidas, que “tenderán a agravar los problemas ya existentes de escasez de vivienda de alquiler, desincentivando la inversión privada en el sector”.

En su acuerdo para la futura ley, cuyos detalles está previsto que se conozcan el próximo 26 de octubre, el Gobierno permitirá que las comunidades y ciertos ayuntamientos puedan intervenir el precio de los alquileres en áreas tensionadas: Las empresas con más de 10 pisos tendrán que bajar los alquileres en nuevos contratos al precio que establezca la co-



La reserva del 30% en nuevas promociones apenas aumentará el parque de alquiler social.

munidad, y congelarlos en los vigentes. En cuanto al resto de propietarios, tendrán que congelar los alquileres en caso de que su inquilino lo pida, ya que éste podrá acogerse a una prórroga extraordinaria de tres años, casualmente lo mismo duran las áreas tensionadas. La normativa también incluye un recargo de hasta el 150% en el IBI para pisos vacíos o la obligación a reservar el 30% de las promociones a vivienda protegida.

“Estas medidas tenderán a agravar los problemas ya existentes de escasez de vivienda de alquiler, desincentivando la inversión privada en el sector”, dice Fedea.

El Centro de Políticas Económicas de Esade también pone en cuestión que esta propuesta solucione el problema de acceso a la vivienda en alquiler. Un problema real y perentorio, pero que podría agravarse con un mal diagnóstico. En primer

lugar, el *think tank* deduce de la propuesta que “cabe esperar que deprima la oferta, al suponer un desincentivo para la inversión en nuevas viviendas o en rehabilitación y mantenimiento de las existentes”, y cita como ejemplo lo ocurrido en Berlín, París o San Francisco. Con la ley, desaparecen los incentivos para profesionales del sector, pero aumentan los desincentivos (en presupuestos, además, se aprobó la re-

ducción del 85% al 40% de la bonificación para empresas dedicadas al alquiler).

En segundo lugar, critica la injusticia de una medida que pretende solucionar el acceso a la vivienda que sufren algunos colectivos con una fórmula de café para todos: “Puede haber familias que se beneficien de la norma sin que su esfuerzo en alquiler sea alto; y otras que no lo hagan”. Por último, vaticina que será una normativa de difícil aplicación, porque no existen mecanismos ahora mismo para encontrar, clasificar y monitorear a los propietarios, o para distinguir entre grandes y pequeños, y porque podría existir “cierto riesgo de inconstitucionalidad”. Sobre el recargo en el IBI, lo considera una medida poco efectiva, ya que las grandes bolsas de pisos vacíos no están en las ciudades con tensión de precios, sino en áreas con poca demanda. Y en cuanto a la reserva del 30% en promociones, avisa del riesgo de que caiga la oferta de obra nueva y tensionen más los precios a cambio de un aumento de oferta irrisorio. Según sus cálculos, si esta reserva se hubiera aplicado entre 2015 y 2019, el parque de alquiler social habría pasado de suponer un 1,6% a un 1,82%.