

EL CONGRESO APROBARÁ UNA REGULACIÓN DEL MERCADO ENVUELTA EN INTERROGANTES

El pulso competencial siembra dudas sobre la ley de vivienda

El sector inmobiliario recela de la viabilidad de la norma si cada comunidad autónoma puede aplicarla a su manera ● Algunos expertos vaticinan que el nuevo marco legal será solo una medida temporal

TEMA DEL DÍA | P. 2 A 6

Quique García / Efe

El sector inmobiliario aguarda con recelos la ley de vivienda

La actualización del alquiler desligada del IPC, la definición de gran propietario y las medidas de protección contra los desahucios centran algunas de las polémicas ● La norma que aprobará el jueves el Congreso nace envuelta de interrogantes

EDUARDO LÓPEZ ALONSO
Barcelona

El sector inmobiliario aguarda con recelos la aprobación de la nueva ley de la vivienda el próximo jueves en el Congreso, tras el acuerdo entre los socios del Gobierno, EH Bildu y ERC. Mientras el colectivo noarial prefiere esperar al redactado final que se publique en el BOE, la actualización anual del alquiler desvinculada del IPC, la nueva definición de gran propietario de viviendas, la obligación del casero de pagar la comisión de la inmobiliaria o las nuevas medidas de protección antidesahucios son algunos de los elementos más polémicos de la nueva norma.

También despierta suspicacias el hecho de que cada comunidad autónoma pueda aplicar a su manera el marco legal. Todo ello hace que la nueva ley nazca envuelta en un marasmo de dudas entre profesionales de la compraventa, lobis, mediadores y expertos analistas, así como representantes de los inquilinos de un mercado necesitado de soluciones pero sin recetas mágicas que contenten a todos.

Por lo que respecta a los inquilinos, los expertos celebran parte de la ley, especialmente la que limitará las subidas de los alquileres, aunque reconocen que faltan medidas suficientes para elevar la oferta de vivienda pública o mecanismos que contrarresten la capacidad de los fondos de inversión para impulsar desahucios de familias sin alternativa habitacional. Además se prevé que se produzca un auténtico auge de las destinadas a temporada o turismo, que queden fuera de esta normativa. De ahí

que Podemos reclame incluirlas.

Por unos motivos u otros, todos los sectores implicados ven algún aspecto que critican, con la excepción de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que considera que el acuerdo entre ERC, EH Bildu y el Gobierno abre una vía para mitigar el precio de los alquileres y ve con buenos ojos la rebaja de la definición «grandes propietarios» a quienes tienen cinco viviendas en vez de 10 y el blindaje de las competencias de las comunidades. Para la PAH, la ley antidesahucios en Catalunya evitó entre 5.000 y 11.000 desahucios.

Imprecisiones

En cambio, para el Sindicat de Llogateres, la regulación de los alquileres prevista en la ley «es una farsa». Consideran que «lejos de bajar los precios, la imprecisión de la propuesta permitiría todo lo contrario, es decir, que los precios sigan aumentando a un ritmo elevado y asfixiando a la población». Prevén que ante un marco legal restrictivo aparezcan picarescas para sortear las limitaciones, como subir la renta haciéndola pasar por gastos de IBI o ocultar información sobre las condiciones del contrato anterior.

El secretario general de la organización de consumidores Facua, Rubén Sánchez, considera «una buena noticia que los ayuntamientos puedan aplicar a las viviendas vacías un recargo en el IBI de hasta el 150%», pero por otra parte resulta «lamentable» que no existan medidas para controlar los precios de los alquileres «de esos particulares que compran viviendas para especular. En esto no se han atendido las reivindicaciones de dece-

nas de organizaciones de la sociedad civil», asegura.

Francisco Cruz es propietario desde 1992 de la inmobiliaria CVM Pisos, situada en el nudo comercial de Fabra i Puig, donde gestiona alquileres y compraventas. Opina que uno de los aspectos más relevantes de la ley será la manera de aplicar el

Los expertos celebran parte de la ley, aunque reconocen que faltan aún actuaciones para elevar la oferta pública

índice de referencia y la claridad de los conceptos que influirán en la renta. «El problema de los últimos meses ha sido que el mercado se ha parado también por la inseguridad jurídica, a la espera de saber de qué manera va a afectar la nueva ley a cada una de las partes, tras un año que ha sido una verdadera locura



Construcción de edificios en la Vila Olímpica de BCN.

de alza de precios. El que tenía un piso a 800 euros, pasó automáticamente a 900 o 950 en previsión de la puesta en marcha de la limitación. A nosotros como profesionales, nos tocará estudiar bien la ley, retocar los contratos y ofrecer formación tanto a arrendadores como a arrendatarios», explica.

Por su parte, Ferran Font, director de estudios de Pisos.com, critica que «la nueva ley de vivienda va a causar una gran heterogeneidad normativa en las comunidades autónomas y por tanto también generará una gran inestabilidad». En su opinión, «se echa en falta una política de vivienda menos cortoplacista. La ley nace con grandes dudas no solo sobre su viabilidad sino también por su previsible falta de efectividad».

También duda José Ramón Zurdo, director general de la Agencia

Negociadora del Alquiler (ANA), que opina que la ley no aportará soluciones efectivas y que Catalunya es un ejemplo de lo que puede pasar. «Desde septiembre de 2020 en que se intervinieron los precios de los alquileres en Catalunya (hasta que el Tribunal Constitucional anuló esa parte de la ley catalana), estos han subido más que en otras comunidades autónomas, como la de Madrid, donde había libertad de rentas». En su opinión, la nueva ley tal y como se ha planteado «ataca la libertad de los arrendadores, va a provocar que la oferta se constriña, con lo cual no va a servir para nada, porque al haber menos oferta los precios subirán o se mantendrán altos, por mucho que se limiten, o se desplazará la subida hacia otras zonas donde los precios no estén limitados (zonas no tensionadas)», comenta Zurdo.

Sensación de temporalidad

Guifré Homedes, director general de Amat Inmobiliaris, reconoce que se respira la sensación de que puede ser un nuevo marco legal temporal a la espera del futuro Gobierno. «En un tema tan estructural como la vivienda, es una lástima que no haya un consenso mínimo en el arco parlamentario y entre las comunidades autónomas», opina Homedes. En su opinión, queda sin resolver el principal problema del sector que es la falta de oferta suficiente. «Para la gente que ya está en un inmueble de alquiler será buena la ley ya que contendrá la renta que paga, pero para el que quiera incorporarse al mercado alquiler (jóvenes, familias, etc) seguirá siendo imposible al no existir oferta disponible», explica. Otro elemento preocupante desde su punto de vista es que «el pequeño inversor, que es quien domina la propiedad de alquiler en nuestro país, no tendrá ningún incentivo o para seguir invirtiendo o para mantener la inversión que ya tiene».

Crítico con la norma también es Vicenç Hernández Reche, CEO de Tecomramit y presidente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC), que considera que puede convertirse en «el primer paso de una política intervencionista que irá a más en el futuro», afirma. ■



Manu Mitru