

**“Limitar los precios del alquiler puede conllevar a una reducción del parque de viviendas en alquiler"**

**Madrid, 27 de octubre de 2020**

El Gobierno de coalición PSOE y Unidas podemos han alcanzado un acuerdo para regular el precio de los alquileres en un horizonte temporal de cuatro meses, dentro de los Presupuestos Generales del Estado (PGE). Desde [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es) aplaudimos que el Gobierno se centre en solucionar una problemática tan importante como es el precio de la vivienda en alquiler, pero consideramos que la regulación de precios puede contraer todavía más la oferta de vivienda en alquiler.

Hay que recordar que **los particulares tienen buena parte de la oferta de vivienda en nuestro país y el Gobierno debería potenciar que estos particulares pongan sus viviendas en alquiler con incentivos y ayudas y no tan solo haciendo que bajen las rentas de sus viviendas**. “Esta medida puede hacer que a la larga muchos propietarios decidan poner sus viviendas en régimen de venta y no de alquiler si la regulación de precios es muy restrictiva. Hay que recordar que muchos propietarios necesitan del pago de ese alquiler para hacer frente a gastos que haya sobre el piso alquilado (IBI, impuestos de basura, hipoteca y otras tasas que existen en muchos municipios) y con una regulación muy estricta puede que no le salga a cuenta alquilar el piso”, explica Anaïs López, directora de Comunicación de [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es). Si se reduce la oferta de vivienda en alquiler se puede conseguir el efecto contrario al esperado: que se incrementen los precios al escasear la oferta. Además, “esta medida puede beneficiar temporalmente a los inquilinos con precios limitados por ley mientras dure su contrato, pero expulsará del mercado a potenciales demandantes ante la contracción de la oferta”, añade Anaïs López.

De igual manera, existen otros efectos colaterales indeseados a este tipo de limitaciones como es una posible caída de la inversión de los propietarios en la renovación de los inmuebles, puesto que el potencial de subida de la renta por la mejora de un piso no compensará el coste de las obras. Esto hará que a la larga **el parque de alquiler en nuestro país se vea muy deteriorado**.

Además, los mercados más tensionados como pueden ser **Madrid o Barcelona ya hace meses que están presentando ajustes importantes en los precios de los alquileres**. Según los datos del Índice Inmobiliario [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es), en el mes de septiembre el precio en Barcelona ha caído un -4,8% interanual y en Madrid lo ha hecho un -2,6% interanual. Por tanto, “es un momento en que los precios de los alquileres, que en 2019 llegaron a máximos en muchas comunidades, están tendiendo a la baja, fruto también de la crisis económica y de la menor demanda que hay ahora mismo en las principales urbes de nuestro país. Por tanto, los precios del alquiler ya están mostrando una contracción en puntos calientes”, añade la directora de Comunicación.

También, creemos indispensable que trabajar en un plan de viviendas de alquiler más a largo plazo. Desde Fotocasa vemos **dos vías de trabajo en las que son necesarias actuar en paralelo para potenciar el mercado del alquiler**. En primer lugar, **fomentar la vivienda pública de alquiler**. Y es que España cuenta con un parque público de vivienda en alquiler muy por debajo de la media europea. En este sentido, “se hace necesario una apuesta a largo plazo para que las administraciones dispongan de sus propios inmuebles y los gestionen a precios asequibles. Esta es, obviamente, una medida costosa que requeriría de la cooperación de iniciativa pública y privada, pero que sentaría unas bases sólidas en el mercado de arrendamiento para asegurar el acceso a la vivienda y que garantizaría a las administraciones una herramienta permanente para enfriar el mercado cuando fuese necesario”, explica la directora de Comunicación.

En segundo lugar, tal y como hemos apuntado al principio, se deberían **potenciar los incentivos al arrendamiento**. Un plan público como el mencionado lleva tiempo y precisa recursos, por eso es imprescindible complementarlo con más oferta privada. Y en esta cuestión se puede trabajar aportando la seguridad que ahora mismo los propietarios no tienen cuando se plantean alquilar sus inmuebles. Situaciones como el impago de la renta y seguros sobre el estado de la vivienda pueden ser cubiertas, al menos parcialmente, por la iniciativa pública. Otro incentivo pueden ser las ventajas fiscales de las rentas que provengan del alquiler cuando, por ejemplo, el inquilino sea menor de 35 años, ya que este es el segmento de edad que, como hemos dicho, más dificultades tiene para acceder a una vivienda.

Desde [**Fotocasa**](http://www.fotocasa.es) ya aplaudimos hace meses que el Gobierno aprobara un macroplan de rehabilitación de viviendas para dotar, a largo plazo, de más oferta en el mercado del alquiler. Esta medida iba en línea a que viviendas vacías que ahora están inutilizadas salgan al mercado inmobiliario en buenas condiciones para ser alquiladas. Son diferentes vías de trabajo, pero necesarias para ir dotando al mercado de oferta de vivienda en alquiler y conseguir que los precios se vayan regulando.

**Departamento de Comunicación de Fotocasa**

**Anaïs López**

Móvil: 620 66 29 26

<comunicacion@fotocasa.es>

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa