

Proteger solo al casero no potencia el mercado de alquiler

Las nuevas medidas del Ejecutivo dan más seguridad jurídica al propietario

La norma puede crear indefensión para el inquilino

El mercado necesita más pisos con rentas bajas para jóvenes y familias

[Lluís Pellicer](#) / [Luis Doncel](#) Barcelona / Madrid [29 MAY 2012 - 03:14 CET](#)142

El acceso a la vivienda es ya un problema endémico en España. Lo era en plena burbuja, porque la escalada de precios [dejó al margen del mercado inmobiliario a miles de ciudadanos o bien los hipotecó de por vida](#). Y lo es ahora, cuando la crisis financiera y, sobre todo, la lacra del paro impiden la emancipación de los jóvenes y el pago de las cuotas hipotecarias de muchas familias que acaban siendo desahuciadas. Todo eso ocurre en un país volcado en la propiedad, con un peso residual del alquiler en el parque de viviendas. Dentro de su agenda de reformas, el Gobierno se ha propuesto flexibilizar el mercado de alquiler con un paquete de medidas cuyo [anteproyecto ha pasado ya por el Consejo de Ministros](#).

Las medidas del Gobierno prevén que los propietarios puedan recuperar su vivienda en cualquier momento con independencia de lo que establezca el contrato, mientras que el inquilino también podrá dejar el piso comunicándolo con un mes de antelación. Hasta ahora los contratos tenían una duración de cinco años —la llamada *prórroga forzosa*— y de tres más si ninguna de las partes decía lo contrario. El Ejecutivo quiere que el periodo de prórroga forzosa sea de tres años y otro más de forma tácita. Es decir, [el límite legal para permanecer en un piso de arriendo se reducirá a la mitad, de ocho a cuatro años](#).

España ha adolecido siempre de un mercado de alquiler muy débil por la primacía de la cultura de la propiedad. Los últimos datos de [Eurostat](#), de 2010, indican que el 83% de los ciudadanos vive en un piso de su propiedad, mientras que solo el 17% reside con otro régimen de tenencia, sobre todo alquiler. La excepción es la ciudad de Barcelona, cuyo parque de viviendas de alquiler siempre ha oscilado entre el 25% y el 30%. Varios países superan esa proporción, todos ellos del este de Europa (ver cuadro). En Dinamarca, Francia, Reino Unido o Países Bajos entre el 30% y el 40% de los ciudadanos vive en régimen de alquiler, mientras que en Alemania esa proporción llega al 46,8%. En Suiza, incluso, el porcentaje de gente que arrienda (55,7%) es mayor que el de compra. La carencia es todavía más elevada en el alquiler social, que, según el [Comité Europeo por la Vivienda Social](#), supone el 1% del parque de viviendas en España, frente al 19% de Francia, por ejemplo. ¿Servirán las medidas del Gobierno para corregir esos déficits? “El Gobierno vuelve a equivocarse”, asegura con rotundidad el vicerrector de Economía de la Universidad de Barcelona, Gonzalo Bernardos, quien considera que el problema actual en el mercado de alquiler “no es de oferta, sino de demanda”. “No hay suficiente gente que demande viviendas de alquiler. Los inmigrantes vuelven a sus países, la gente que se cambia de ciudad por trabajo ha disminuido y los jóvenes que se independizan de sus padres también descienden. Por primera vez hay un exceso de oferta y por eso los precios están bajando, y mucho”, sostiene Bernardos.

Las condiciones de ahora del mercado inmobiliario pueden resumirse en una demanda que ya no puede acceder a la compra y debe ir al alquiler y, a la vez, otra que ya ni puede permitirse arrendar. El año pasado, [58.200 familias fueron desalojadas de su hogar, un 22% más que en 2010](#), según el Consejo General del Poder Judicial. Muchas, además, están acudiendo al alquiler por obligación: no pueden pagar sus cuotas hipotecarias y llegan a un acuerdo de dación en pago con la entidad acreedora para seguir en el piso en régimen de alquiler. “No creo que las medidas sirvan para impulsar el alquiler. Va a ser más el mercado el que fuerce a la gente que se plantee alquilar en vez de comprar”, asegura Miguel Hernández, experto en el sector inmobiliario de IE Business School. Hernández recuerda que, antes de la crisis, la brecha entre la compra y el alquiler estaba en el precio: salía más a cuenta hipotecarse que alquilar. Es decir, el arraigado *mantra* de que alquilar es tirar el dinero. “Algunas medidas eran necesarias, pero debe haber un diferencial entre el alquiler y la compra”, afirma.

Ocho de cada diez españoles viven en una casa en propiedad

Por el lado de la oferta, a finales de 2010 había 687.523 viviendas vacías que no hallaban comprador. Pero eso era solo de obra nueva. [El Censo de Población y Viviendas de 2001](#) estaba en más de tres millones en las casas vacías. Y, a falta de que estos datos se actualicen este año, los expertos estiman que la cifra va a escalar. La exministra de Vivienda, Beatriz Corredor, considera que el principal problema del *stock de viviendas es que muchas no son aptas* para el alquiler, ya sea por su tipología o por su ubicación. El profesor Bernardos, en cambio, propone que el Gobierno actúe por el lado de la oferta. Por ejemplo, movilizándolo el parque de viviendas que está en manos de la banca con un alquiler máximo de unos 150 euros mensuales, “asequible para una familia que lo esté pasando mal”.

La insolvencia de la demanda, también en el alquiler, está obligando a bajar precios. Según [el último informe del portal inmobiliario Idealista.com](#), líder en España, en 31 de 42 capitales de provincia analizadas hubo descensos de precios en el primer trimestre del año. Y muchas llevaban encadenando varias bajadas. La oferta de pisos de alquiler, además, casi se ha duplicado entre 2009 y 2011. El Gobierno catalán, que dispone de [datos oficiales](#) porque es obligatorio depositar las fianzas de los pisos en la empresa pública Incasòl, ha registrado en ese periodo un incremento del 30% de los nuevos contratos de alquiler. Si en 2008 había 80.000 arriendos anuales, hoy hay casi 130.000.

En Alemania alquila el 46,8% de la población y en Suiza, más de la mitad

La ministra de Fomento, Ana Pastor, ha defendido en el Senado que el borrador que ha preparado pretende “preservar la libertad de arrendatarios y arrendadores” y asegurar una mayor “equidad” en sus relaciones, puesto que los inquilinos podrán dejar su vivienda sin ninguna penalización económica si deben trasladarse de ciudad por motivos económicos. Bernardos discrepa: “Todas las medidas están pensadas para mejorar la rentabilidad del propietario de vivienda, pero se olvida que el alquiler tiene un componente social muy importante. El Gobierno lo ve como un asunto de mercado estrictamente, pero los contratos de alquiler estaban muy acotados por ese factor social”, afirma.

Ahí coincide la exministra Beatriz Corredor, que opina que el Gobierno considera “el alquiler como un bien de inversión y no como una forma de acceso a la vivienda”. “Se trata de dar al alquiler un mínimo nivel de dignidad”, afirma Corredor. Una de las claves para ampliar el mercado de alquiler es “darle un mínimo nivel de dignidad”. Para Corredor, el fomento del alquiler pasa por igualar las condiciones fiscales de uno y otro modo de residencia y estimular la emancipación de los jóvenes. Y el Gobierno, recuerda, de momento ha decidido suprimir la renta básica de emancipación por las medidas de austeridad y, en cambio, ha vuelto a [generalizar las desgravaciones fiscales para la compra de una vivienda habitual](#).

“El Gobierno ve el arriendo como un bien de inversión”, dice Beatriz Corredor

Entre las medidas anunciadas por el Gobierno, además, está la desaparición del IPC como referencia para actualizar los precios del alquiler. Serán las partes, según ha anunciado el Gobierno, quienes acuerden esa subida. Corredor desconfía de esa medida y recuerda que la liberalización de los alquileres de la *ley de Boyer*, en 1995, no consiguió movilizar el parque de viviendas hacia el alquiler, sino que se aumentaran las rentas. Tampoco Bernardos considera adecuada esa medida, puesto que la reforma debería proteger al más débil, “al inquilino”. “No se da una situación de igualdad entre arrendador y arrendatario”, afirma.

Fernando Encinar, de Idealista.com, opina que “para el inquilino no hay mejoras sustanciales, y todas las medidas favorecen al propietario”. “La medida de no tener como referencia el IPC da una inseguridad enorme al inquilino. El propietario puede venir y decirle que tiene una oferta mejor y que le sube el arrendamiento de golpe si quiere quedarse”, advierte.

¿Se ha pasado el proyecto de ley, pues, al proteger demasiado al propietario en detrimento del inquilino? En época de bonanza, las patronales venían asegurando que si no había más alquileres era por la inseguridad jurídica del propietario. Y ello a pesar de que la tasa de morosidad del alquiler, en esa época, era mucho más baja que la de la compra, de alrededor del 1%. Otra de las medidas de la ley consiste en agilizar los desahucios de los inquilinos morosos. La propuesta de Fomento pasa por que, si así lo propone el contrato, el impago pueda desembocar a la resolución del arrendamiento, sin más exigencia que un previo requerimiento notarial o judicial y sin necesidad de una sentencia declarativa. El responsable de Infraestructuras de KPMG, Cándido Pérez Serrano, asegura que la norma dará “más protección jurídica” a los propietarios. “A largo plazo, también será mejor para los demandantes, porque habrá un parque de viviendas más amplio donde elegir”, afirma.

La ley reduce de ocho a cuatro años el tiempo máximo de los contratos

El coordinador general del Observatorio de la Vivienda del Consejo del Notariado, Ignacio Navas, aplaude toda medida que dé “seguridad jurídica” al arrendador, pero critica que se pueda producir una *semiliberalización*, es decir, que la liberalización acabe siendo “excesiva” para el inquilino. “Sería partidario de que se deje libertad a las partes cuando sean dos particulares, pero no cuando el arrendador sea una sociedad”, asegura.

Más rotunda es la organización Cáritas Barcelona, que media entre bancos y ciudadanos para evitar desahucios. La organización ha pedido al Gobierno que retire ese proyecto al considerar que trata de responder a las exigencias “del sector financiero” para poder alquilar viviendas en un corto plazo de tiempo, sin apenas compromisos y con “las máximas facilidades para los desahucios”. En su opinión, España tiene hoy una oportunidad única de tener un parque de vivienda social en alquiler si movilizara el parque de viviendas “ocioso” que ahora está en manos de las entidades que ha nacionalizado. Y más en un momento en el que un alquiler barato sería la solución para miles de familias que están al borde de la exclusión social.