



José Luis Ábalos, ministro de Fomento.

EUROPA PRESS

Septiembre y octubre son los meses con mayor movimiento en el mercado del alquiler y el mejor momento para situarlo en el centro del debate político. Así lo han entendido el ministro de Fomento que ha acelerado el anuncio de una batería de medidas con la intención de poner coto a los

precios, acabar con la especulación y pinchar una burbuja disparada. Los últimos datos constatan que estamos en pleno *boom* del alquiler: el precio medio en 2018 ha pasado de los 723 euros, a primeros de año, a los 1.025, seis meses después.

Cambios fiscales para estimular la oferta, coto a las compras de los fondos 'buitre', reforma de la ley de arrendamiento y regulación de la oferta turística

Ofensiva de Ábalos contra la burbuja del alquiler

■ Ana Sánchez Arjona

"Ha habido poca ambición en la política pública de vivienda hasta ahora y eso explica en parte el incremento del coste del alquiler y la desprotección de los ciudadanos", decía hace poco el ministro de Fomento, **José Luis Ábalos** y recordaba, además que, por no haber, no hay estadísticas oficiales de precios que dibujen el mapa del alquiler España. Únicamente los portales inmobiliarios son los que ofrecen, en sus informes puntuales, datos sobre este mercado en plena ebullición. Hay que recordar que el anterior ministro, **Íñigo de la Serna**, anunció en noviembre de 2017 la creación de ese registro, pero de momento esta iniciativa se ha quedado en el cajón.

Pero no va a ser la puesta en marcha de un registro lo que va a encabezar la ofensiva que el Gobierno ha decidido emprender. Otoño, concretamente los meses de septiembre y octubre, es la estación con mayor movimiento en el mercado del alquiler en España, y el mejor momento para situarlo en el centro del debate político. Así lo han entendido, no solo el presidente del Gobierno sino también, el ministro de Fomento que ha acelerado el anuncio de medidas con la intención de poner coto a los precios en el sector inmobiliario con la idea, todo hay que decirlo, de tomar la delantera a las medidas que tiene en su agenda el socio prioritario, **Pablo Iglesias**.

Así que, en materia de vivienda y en concreto a lo que el alquiler se refiere, el Gobierno no quiere perder la iniciativa.

Fueron los propios Sánchez e Iglesias los que le otorgaron juntos la etiqueta de prioridad al asunto tras reunirse a primeros de septiembre para anunciar la creación de una

Mesa de Vivienda, punto importante en las negociaciones para conseguir el apoyo presupuestario.

Fondos especulativos

Los temas a tratar en esa mesa, lo que no significa que Fomento esté por la labor de ponerlos en marcha, al menos de momento, pasan por terminar con los privilegios fiscales de las socimis, como vehículos de inversión en el sector inmobiliario. La idea es que que dejen de tributar al 0% en el **Impuesto de Sociedades**, aunque ahora estén obligadas a dar dividendos y los impuestos por las rentas los paguen los socios.

Antes, en 2012, el Gobierno modificó el régimen fiscal de las socimis para que no pagasen impuesto de Sociedades. Desde entonces estas empresas no han parado de comprar casas para alquiler.

Pero, de momento, esto no está en la mente Ábalos que sin embar-

go ha anunciado que la intención del Gobierno es evitar que los fondos especulativos puedan vaciar de contenido la función social de la vivienda protegida. Es decir, poner punto y final a la especulación con la vivienda, una tarea nada fácil que el ministro está dispuesto a acometer. Durante la recesión económica buena parte de las administraciones españolas decidieron hacer caja con la venta de vivienda pública a fondos buitres. Una fórmula que ha sali-

En junio de 2013 el Gobierno del PP reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos. La duración de los contratos pasó de cinco a tres años y las subidas de las rentas se desvincularon del IPC

do muy cara a comunidades autónomas como **Madrid**. De hecho, el propio presidente regional, **Ángel Garrido**, ha reconocido recientemente el error.

Por este motivo, Ábalos no quiere seguir la senda de sus antecesores y se ha fijado el objetivo de proteger la vivienda en un tiempo en el que el sector comienza a notar los síntomas de la recuperación. En este sentido, el ministro pretende evitar a toda costa operaciones como las de **Ana Botella** con el fondo de inversión **Blackstone**. La antigua alcaldesa de Madrid vendió por 128 millones de euros 1.860 viviendas de protección oficial, VPO, con inquilinos en su interior. En este 2018, esos mismos pisos se han revalorizado un 134%, un auténtico pelotazo urbanístico de este fondo, que cuenta con una gran cartera en el ladrillo.

De todos modos, el Ejecutivo de Sánchez tiene claro que estas medi-

das no están reñidas con una actividad económica del sector. "Para ser eficaces, hay que ser rápidos", asegura el propio Ábalos. En este sentido y como muestra de colaboración con el sector privado el ministro quiere estudiar la posibilidad de aportar financiación pública para la reforma de pisos de grandes tenedores, como bancos y fondos de inversión a cambio de que estos alquilen las viviendas a un precio por debajo de mercado, con el fin de que puedan salir al mercado 20.000 viviendas más de alquiler asequible.

Precisamente esta medida de las 20.000 viviendas todavía no se ha concretado. De esta manera, el Gobierno pretende desmarcarse de las voces críticas que afirmaban que iba a ser la Administración quien fijara los precios de alquiler, tal y como pide Podemos.

El Gobierno planea penalizar a los propietarios de viviendas vacías. Aunque después ha matizado y asegurar que, lo que se estudia, es actuar sobre la fiscalidad del alquiler para incentivar este mercado. Según José Luis Ábalos, la intención es "incentivar el uso de las viviendas vacías". Pero primero hay que "acotar bien el término de vivienda vacía antes de plantearse cualquier carga sobre ello". "Hay que clarificar las bases de un marco jurídico uniforme". Y aunque Fomento no ha dicho cómo quieren impulsar esta salida al mercado, se especula con que se podría aplicar un recargo sobre el **IBI** para las viviendas vacías".

Vuelta a la LAU de 2012

En junio de 2013 el Gobierno del PP reformó la **Ley de Arrendamientos Urbanos**. La duración de los contratos pasó de cinco a tres años y las subidas de las rentas se desvincularon del IPC. Era el caldo de cultivo, dicen los expertos, para desproteger al inquilino y subir de forma abusiva los precios, así que Fomento ha anunciado que va a recuperar la duración de cinco años para los contratos de alquiler, desde los tres actuales. Entre estas medidas urgentes, revertir "en el menor plazo posible" la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013, "ampliando los plazos de prórroga obligatoria y tácita" y "probablemente recuperando los plazos" de la versión de la ley de 1994, es decir, cinco años de contrato.

Este cambio sólo puede afectar a los contratos que se firmen a partir de la entrada en vigor de la nueva ley, ya que las leyes civiles carecen de retroactividad, aseguran los expertos.

Culpable se hace también al auge de los pisos turísticos que sustituyen la oferta de alquiler residencial y disparan los precios generando procesos de gentrificación. Pues bien, parece que el Gobierno está dispuesto a arbitrar medidas para regular el fenómeno del alquiler turístico de vivienda, acotando las deficiencias del arrendamiento de temporada de la Ley de Arrendamientos Urbanos y los términos de la remisión del alquiler turístico de vivienda a su normativa sectorial. Hay **Comunidades Autónomas** y **Ayuntamientos** que han avanzado algunas propuestas, pero consideramos que es el Estado el que debería tratar de armonizar y fijar criterio.

En este sentido, Podemos le propone la idea de dar competencias a todos los Ayuntamientos del país para que puedan declarar "áreas urbanas de mercado tensionado" en las ciudades, de forma que en esos casos se pueda intervenir en el precio de los alquileres e incluso de la venta. Una opción que no conviene demasiado al Ministerio de Fomento, dado que podría conllevar problemas jurídicos contra la libertad de empresa y de mercado.

Un mercado...¿sin techo?

■ Los expertos señalan en que su techo son los salarios, cada vez más bajos. Es decir, que cuando el propietario no encuentre inquilino, tendrá que relajar los precios. Pero eso, de momento, parece que no va a ocurrir. Según las últimas estadísticas de Mitula, empresa inmobiliaria, el precio medio que se paga en España de alquiler pasó de 723 euros en enero a 1.025 en marzo, por lo que en su informe se asegura que "se puede hablar de un boom del

alquiler" en 2018. Otros portales inmobiliarios no reflejan incrementos tan altos, pero sí bastante significativos. Idealista en julio indicó que el encarecimiento interanual del precio de la vivienda de alquiler fue del 15,6%. Ese mismo mes, en cambio, Fotocasa aseguraba que el aumento interanual era del 3,6%, y lo situaba en 8,37 euros por metro cuadrado.

Una media de la que tira al alza, sobre todo Madrid, donde el precio

medio está en 15 euros metro cuadrado, y a la baja Extremadura, con 4,4, según datos de Idealista. Pero todavía hay margen para que suban porque los precios del alquiler, conforme a Fotocasa, siguen el 17,3% más bajos que en mayo de 2007, hace más de once años, cuando alcanzaron su récord en España.

Un reciente informe de Fintonic ha indicado que los españoles destinan el 40% de sus ingresos al pago de la

vivienda en la que residen, con una media para el alquiler en 719 euros y para la hipoteca en 638 euros. En los precios de compraventa también son marcadas las diferencias por zonas geográficas, ya que, según el último Índice de Precios de Vivienda (IPV), la tasa interanual -cuya media estatal está en el 6,8%- en Madrid está en el 10,1 %, mientras en Castilla-La Mancha en el 1,5%; por debajo, incluso, de la inflación.