Comunidad de Madrid

Medios de Comunicación

Como consecuencia del anuncio de fijar mediante ley topes en los precios de mercado

La Comunidad de Madrid advierte de que la regulación estatal del alquiler provocaría una reducción del 10% en la oferta

- La modalidad del alquiler supone aproximadamente el 23% del mercado inmobiliario regional
- La Comunidad cuenta con un parque de 3 millones de viviendas, de las que 600.000 se encuentran en alquiler
- Topar los precios generará fraude, reducirá la oferta y encarecerá los precios

11 de noviembre de 2020.- La Comunidad de Madrid advierte de que la regulación estatal de los precios del mercado del alquiler, estableciendo topes, traería como consecuencia una importante contracción en la oferta del mercado del alquiler nacional que podría ser de un 10%.

El consejero de Vivienda y Administración Local del Gobierno regional, David Pérez, ha reiterado hoy que "el efecto de intervenir y topar mediante una ley el mercado del alquiler, contraerá la oferta". Tan solo en la Comunidad de Madrid estimamos que podrían retirarse del mercado al menos 60.000 viviendas", señala el consejero.

"El mercado del alquiler abarca en nuestra región el 23% del parque inmobiliario, lo que supone que aproximadamente 600.000 viviendas en la Comunidad se rigen por contratos de alquiler. El Gobierno regional estima que, de estas, al menos una de cada diez podrían retirarse del mercado por no resultar rentable su alquiler a sus propietarios".

En ciudades como Berlín o París, donde ya se aplicó la fórmula de topar los precios, la fórmula fracasó, obligando incluso a la retirada en Francia de la Ley Alur que regulaba el mercado de alquiler francés. En estas dos ciudades europeas la retrocesión en la oferta alcanzó en algunos momentos hasta el 15% del mercado, con lo que si aplicáramos las cifras de estas dos capitales europeas al mercado madrileño, la contracción en la oferta podría incluso elevarse hasta las 90.000 viviendas susceptibles de ser retiradas del mercado del alquiler.

Según estos datos, la consecuencia inmediata anunciada por el Gobierno regional será un encarecimiento de los precios, como resultado de la disminución en la oferta, así como un mayor fraude, ya que generará una economía sumergida en los alquileres de viviendas.

De momento, el encarecimiento del alquiler -según la variación interanual del pasado mes de octubre- ha crecido en Cataluña un 3,8%, con los precios ya regulados, mientras que en la Comunidad de Madrid, sin limitar los precios, estos han caído un 2,2%.

David Pérez cree que “ante esta situación, muchos propietarios de inmuebles en mal estado optarán por no reformar sus viviendas, ya que no les compensará la renta regulada que perciban, con lo que el resultado final de esta medida será un mayor deterioro del parque de viviendas. Además, la inmensa mayoría de los arrendatarios de vivienda en la región son pequeños ahorradores que, en muchos casos, complementan sus ingresos o sus pensiones mediante el alquiler de sus inmuebles y verían reducidos sus ingresos”.

Por último, tal y como ya anunció la Comunidad de Madrid, el sistema estatal de índices de referencia del precio de alquiler está desactualizado, ya que las referencias de precios datan del año 2018 y muestra una amplia dispersión entre municipios y barrios, por lo que, si se pretende usar como referencia para topar los precios en zonas tensionadas, no serían válidos, generando un aluvión de impugnaciones al causar una elevada inseguridad jurídica.

MÁS OFERTA, COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA Y MÁS SEGURIDAD JURÍDICA

Medidas como las puestas en marcha por el Gobierno regional son las que favorecen la oferta, la movilización de suelo y la colaboración público-privada y aportan más seguridad jurídica, para que arrendadores y arrendatarios puedan actuar con libertad.

Entre estas medidas, la principal, el Plan Vive, supondrá la llegada al mercado del alquiler de 15.000 viviendas con rentas asequibles durante esta legislatura y 25.000 en los próximos 8 años. Y otras herramientas con las que la Comunidad de Madrid garantiza un mayor y mejor acceso a la vivienda en la región son: las ayudas al alquiler, para las que se ha incrementado el presupuesto hasta los 38,2 millones de euros con motivo del COVID-19; las ayudas a la compra de primera vivienda para jóvenes de hasta 35 años; el Plan Alquila Joven, que ha dado un paso más con la adaptación del Plan Alquila a las necesidades de los jóvenes, y las más de 23.200 viviendas de la Agencia de Vivienda Social, a disposición de los más vulnerables.