

# ¿Cómo abordar el control de los alquileres?

**Julio Rodríguez López**  
 Vocal del Consejo Superior de Estadística del INE y miembro de Economistas Frente a la Crisis. Fue presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada

La recuperación de la economía española posterior a 2013 ha estado acompañada de aumentos destacados en los precios de los alquileres. El crecimiento del empleo y la escasa oferta de viviendas de alquiler han dado lugar a unos alquileres muy elevados, lo que complica el acceso a la vivienda a los jóvenes hogares. El problema persiste a pesar de la caída de las ventas de viviendas en 2019 y de la desaceleración en los aumentos de precios y alquileres del pasado año. Ante la lentitud del proceso de creación de un parque de viviendas de alquiler, se ha planteado la conveniencia de introducir controles temporales en los alquileres.

La pasada crisis del mercado de vivienda terminó en 2013. En materia de precios y de alquileres,

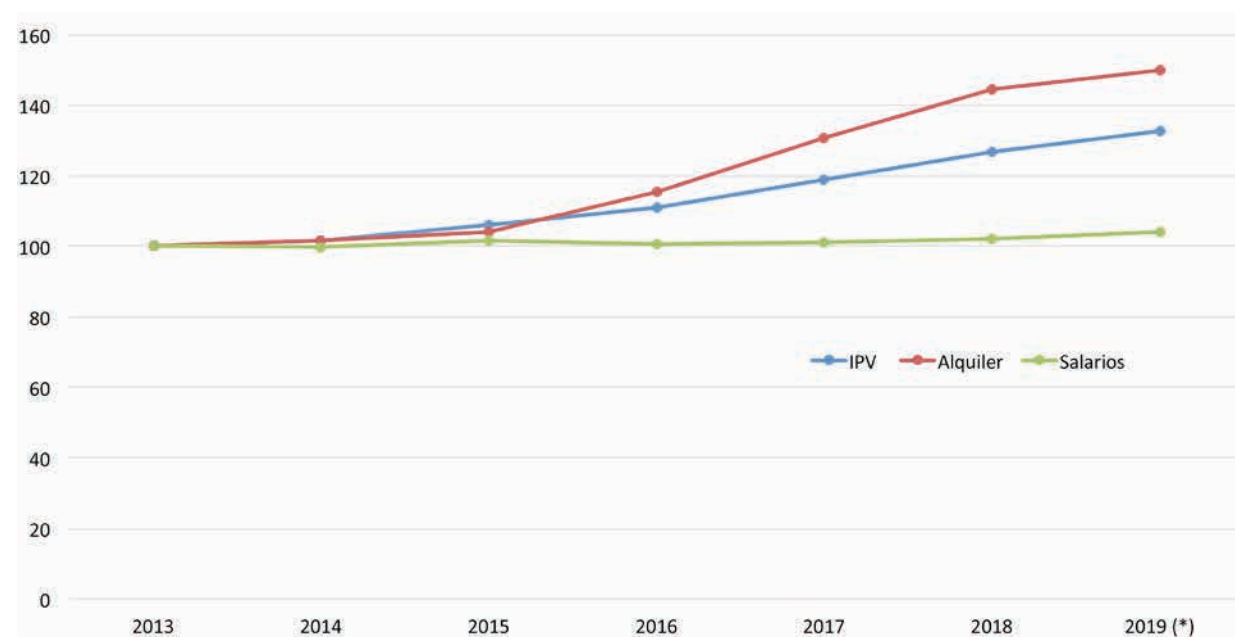
entre 2013 y 2019 ha tenido lugar un crecimiento acumulado de los precios de la vivienda del 33,4% y de los alquileres en un 50,1%. En ese periodo de tiempo, los salarios solo crecieron en un 4,2%, lo que explica el importante esfuerzo que para numerosos hogares supone el acceso al disfrute de una vivienda en 2020 (Gráfico 1).

Los aumentos de precios y de alquileres han sido bastante más intensos en las grandes ciudades, convertidas en lo que ha venido a denominarse como "zonas tensas" del mercado de vivienda. En la última estimación del INE sobre la población de España, más de la mitad del crecimiento registrado en el primer semestre de 2019 se concentró en las autonomías de Madrid y Cataluña, lo que subraya

GRÁFICO 1

Precios de las viviendas, alquileres, salarios.

Evolución anual, 2013-2019 (previsión), datos referidos al 4º trimestre de cada año.

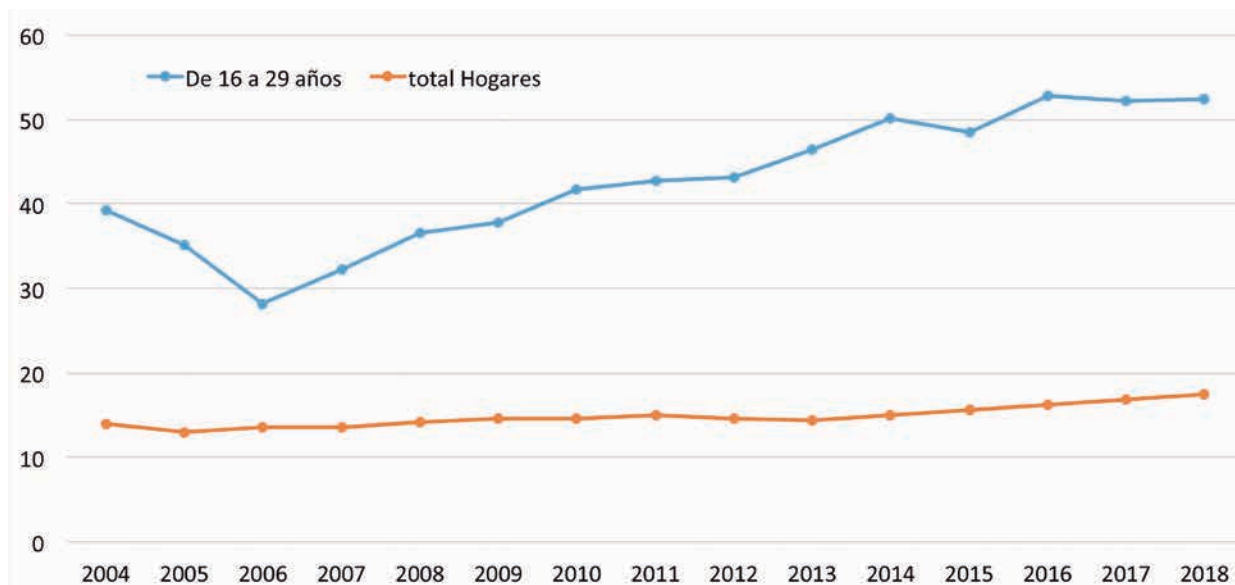


Fuente: INE, Idealista.

GRÁFICO 2

Proporción de hogares que viven de alquiler.

Total de hogares y hogares con edades del titular entre 16 y 29 años. Series anuales, 2004-2018.



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

el papel absorbente de la población por parte de las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.

El alquiler está más presente en los hogares jóvenes que en la media nacional. Según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, el 17,5% de los hogares vivían de alquiler en España en 2018, mientras que dicha proporción se elevó al 52,4% en los hogares de edades comprendidas entre los 16 y los 29 años (Gráfico 2). Más de la mitad de los hogares jóvenes viven, pues, de alquiler, en la mayoría de los casos en viviendas de alquiler privado, a falta de viviendas públicas protegidas destinadas al alquiler. Los más de siete millones de viviendas de protección oficial construidos en los últimos 50 años se han vendido y no están disponibles para el alquiler. El parque social de viviendas de alquiler es prácticamente inexistente en España.

Las fuertes subidas de los precios de los alquileres después de 2013 se han generalizado en Europa Occidental, sobre todo en las grandes ciudades. Dicha evolución, agravada con frecuencia por el desarrollo de los alquileres turísticos, ha provocado la implantación de algún sistema de control o de tope de los alquileres en varios países de Europa Occidental. La situación más frecuente es que exista una norma estatal que permita a los ayuntamientos establecer algún tope a los aumentos de los alquileres.

En Francia, según una ley de 2018 del actual gobierno conservador, las ciudades que deseen frenar los precios de los alquileres pueden limitar las subidas a un 20% sobre un precio medio que se determinará según la zona, año de construcción y número de habitaciones. En Alemania la ley federal de 2015 establece que los alquileres no podrán superar el 10% de los niveles medios de la zona en la que se encuentra la vivienda. El estado federado de Berlín ha aprobado una ley que pretende congelar los alquileres durante cinco años, restricción que se suma a la existente a nivel estatal.

En Portugal los propietarios que alquilen a un precio inferior al 20% del mercado disfrutarán de un descuento del 28% en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, descuento que será del 20% en el impuesto sobre sociedades si se trata de una empresa. En Suiza los alquileres suelen estar indiciados con la evolución de los tipos de interés, además de disponerse de un parque social de viviendas de alquiler que equivale a la tercera parte del total de viviendas.

En España, en 2019 se ha ampliado a cinco años el plazo mínimo de los alquileres, a partir de la implantación del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo (BOE del 5.3.2019). La actualización de los alquileres ha vuelto a realizarse por medio de los aumentos anuales del índice general de precios de consumo, con lo que se ha retornado a la LAU de 1994.

El documento de gobierno firmado el 30 de diciembre de 2019 por PSOE y Unidas Podemos, "Un nuevo acuerdo para España", recoge un extenso conjunto de posibles medidas destinadas a hacer frente al problema de acceso a la vivienda. Entre los doce puntos que incluye dicho apartado, los más relevantes son los correspondientes a la posibilidad de que ayuntamientos y autonomías puedan regular los alquileres para evitar subidas abusivas, junto a la reorientación del vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para impulsar las viviendas de alquiler asequible.

*Los más de siete millones de viviendas de protección oficial construidos en los últimos 50 años se han vendido y no están disponibles para el alquiler. El parque social de viviendas de alquiler es prácticamente inexistente en España.*

Desde el gobierno de España se está trabajando en la elaboración de un sistema de precios del alquiler de vivienda para disponer de valores medios de la renta mensual por metro cuadrado con amplia desagregación (barrios, distritos postales, municipios, provincias y CC. Autónomas). Una vez disponible dicha información se estaría en condiciones de implantar algún tope a los aumentos de los alquileres en las "zonas tensas", y ello en tanto persista una situación de escasa oferta de viviendas de alquiler. Así, según el documento firmado por PSOE y Unidas Podemos "los ayuntamientos y comunidades autónomas que así lo consideren pueden ajustar las subidas abusivas del precio del alquiler en las zonas urbanas previamente declaradas tensionadas y a la vez evitar posibles efectos de contracción de la oferta de vivienda en alquiler".

La fórmula citada guarda paralelismo con las actuaciones llevadas a cabo en otros países de Europa Occidental. Se deberá aclarar si el control se limita solo a los incrementos de los precios (ahora ya existe el control por medio del IPC) o si tal control se aplica a los precios de alquiler fijados al inicio del contrato y en la renovación del mismo.

Siempre se señala a la posible restricción de la oferta de alquiler como el principal inconveniente

del establecimiento de controles. De ahí la alusión a minimizar el posible efecto contractivo sobre una oferta de viviendas de alquiler, que en España es a todas luces insuficiente. El aumento de la oferta podría efectuarse a partir de la construcción de nuevas viviendas sociales de alquiler, y también mediante acuerdos con Sareb y los bancos para disponer de las viviendas que ambos grupos de entidades aún mantienen en sus balances.

En dicha situación, con la nueva construcción y con la colaboración del sector privado "se podría construir progresivamente un stock de viviendas de regulación pública accesible por alquiler. Debería existir un compromiso firme de no pasarlo a régimen de propiedad en el futuro" (Andreu Mas Colell, "Vivienda de regulación pública", *El País*, 22 de enero de 2019).

Desde 2020 se debe reforzar la presencia de la construcción de nuevas viviendas de alquiler en el vigente Plan 2018-21.

Todas las viviendas protegidas que se inicien deben destinarse al alquiler. La lentitud en la reacción de la oferta hace, pues, conveniente la creación de un marco que permita algún tipo de freno a los alquileres en los casos más extremos.

*Las fuertes subidas de los precios de los alquileres después de 2013 se han generalizado en Europa Occidental, sobre todo en las grandes ciudades, viéndose agravadas por la irrupción de los alquileres turísticos, lo que ha provocado implantar sistemas de control o de tope en varios países europeos.*

En España domina una opinión opuesta al control del alquiler. Sorprende dicha posición en un país que no dispone de un parque social de viviendas de alquiler. La congelación de alquileres del primer franquismo en los años cuarenta supuso un precedente negativo, aunque en aquel tiempo se buscaba sobre todo hacer negocio construyendo viviendas protegidas para la venta. La fórmula recogida en el documento firmado por los partidos políticos que integran el actual gobierno de coalición abre las puertas a una intervención que sería a toda luz selectiva y de duración limitada. **TEMAS**