

## EL EFECTO DEL DECRETO LEY 7/2019 DE 1 DE MARZO SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER (nov 2019)

El gobierno ha modificado recientemente algunas normas legales que afectan al mercado de viviendas en alquiler en el Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo. Las principales medidas que pueden afectar al mercado a corto plazo son:

- El alargamiento del periodo obligatorio para el arrendador desde 3 años hasta 5 si es persona física o 7 años si es persona jurídica
- La reducción de la fianza obligatoria a una mensualidad (dos mensualidades antes)
- La limitación del importe de la garantía adicional (avales o entregas directas) a dos mensualidades.
- La posibilidad de que cada ayuntamiento pueda bonificar el IBI hasta el 95% a los pisos alquilados y recargar el IBI hasta el 50% para los pisos vacíos

Como ya analizamos en nuestro artículo EFECTO DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de marzo de 2019, el alargamiento de los plazos de obligado cumplimiento para los arrendadores sólo es beneficioso para los inquilinos en mercados constantemente al alza y, en estos casos, supone un ahorro relativamente moderado (este ahorro tiende a crecer cuanto mayor diferencial haya entre la evolución de las rentas y el IPC), mientras que, en mercados a la baja, el alargamiento de los plazos exige del inquilino una actitud muy proactiva para no pagar más.

La reducción de la fianza y de las garantías adicionales disminuyen las garantías para el arrendador lo que, en un mercado como el español, en que la inmensa mayoría de los propietarios que ofertan viviendas en alquiler son familias, puede tener el efecto de disuadir a un número significativo de propietarios a ofrecer sus viviendas en alquiler. El fondo de inversión con más viviendas en alquiler tiene aproximadamente 20.000 unidades (el 0,47% del mercado) y el conjunto de los fondos inmobiliarios probablemente no sume ni el 3% del total del mercado en alquiler.

Las ofertas de alquiler están en mínimos históricos: ente 85.000 y 90.000 en toda España según diferentes fuentes para un conjunto de viviendas en alquiler que se estima en 4,2 millones de viviendas (3,37 millones de viviendas principales y el resto de segunda residencia), es decir, se ofrecen sólo entre el 2,02% y el 2,14% del parque total porque el resto está ocupado. Con una oferta tan reducida cualquier medida que disuada a los propietarios a entrar en este mercado tiende a elevar los precios del alquiler.

La única medida a corto que favorece la decisión de ofrecer pisos vacíos en alquiler es la bonificación del IBI hasta el 95% a los pisos alquilados y el recargo del IBI hasta el 50% para los pisos vacíos, aunque resulta un incentivo débil.

A medio y largo plazo, el decreto ley plantea medidas para promover la oferta de viviendas de alquiler movilizando suelo público para viviendas en alquiler social o asequible mediante fórmulas de colaboración público-privadas, cesión de derechos de superficie sobre suelo público, reorientando el Plan Estatal de Vivienda hacia el alquiler y agilizando la concesión de licencias urbanísticas.

El conjunto de medidas indicadas en el párrafo anterior podría tener como resultado un aumento de la oferta de viviendas en alquiler. Sin duda la construcción de viviendas para alquiler barato acabaría teniendo un efecto en los precios si se construye un número suficiente de ellas porque drenaría parte de la demanda de alquiler aliviando a todos los mercados. Creemos que este efecto beneficioso se obtendría si llegaran a construirse entre 294.000 y 420.000 viviendas (entre el 7% y el 10% del inventario actual de viviendas en alquiler) en los municipios con alquileres altos.

En 2018 se iniciaron algo más de 100.000 viviendas en toda España y esta cifra ya ha producido tensiones al alza en los precios de construcción por la falta de capacidad del sector de la construcción.

Podemos intentar un sencillo cálculo para estimar cuando tendríamos (en el mejor de los casos) un número suficiente de viviendas en alquiler adicionales como para notar sus efectos beneficiosos en los precios de alquiler:

- Como mínimo pasarán entre uno y dos años antes de que se puedan adjudicar los primeros concursos de derechos de superficie.
- Se debe añadir otro año para redactar proyectos y obtener licencias
- Incluso suponiendo que incrementáramos nuestra capacidad de construcción hasta las 150.000 viviendas al año y que la mitad de ellas fueran para alquilar, tendrían que pasar cuatro años para alcanzar un número mínimo que impactara en los precios de forma significativa.

En resumen, tendrían que transcurrir entre seis y siete años para que estas medidas (en caso de que tuvieran éxito) impactaran en los precios de mercado del alquiler.

### **Conclusiones.**

Las medidas a corto plazo del el Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo no ayudan a bajar los precios de alquiler.

Las mediadas a medio y largo plazo, aunque son deseables, tardarán entre seis y siete años en impactar sobre los precios del alquiler.

Como consecuencia los alquileres seguirán subiendo a corto plazo.