

Nota de prensa

Durante un coloquio sobre la nueva *Ley por el derecho a la vivienda* organizado hoy por el Consejo General de Economistas, en el que han participado algunos de los mayores expertos en la materia

Los economistas consideran que la nueva ley de vivienda puede bloquear el acceso a la vivienda en alquiler a los sectores con menos niveles de renta

Aseguran que el control de precios provocará una reducción de la oferta, multiplicará los *castings* inmobiliarios y expulsará del mercado del alquiler a las familias con menos recursos económicos. Asimismo, consideran que la definición de gran tenedor desalentará a los propietarios con un cierto número de viviendas, y que el reducido tamaño del parque de alquiler en España y su dispersión espacial y tipológica limitan la fiabilidad de los índices de referencia para la fijación de precios. También advierten del incremento de la inseguridad jurídica como consecuencia del aumento de las medidas de protección frente a los desahucios.

No obstante, valoran positivamente algunos mecanismos introducidos por la ley, como la nueva tipología de vivienda asequible incentivada o los cambios en los beneficios fiscales a los propietarios.

Recogiendo las sugerencias de los expertos, el Consejo General de Economistas de España ha expuesto –por boca de su presidente, Valentín Pich– una serie de propuestas de medidas concretas que podrían ayudar a mejorar esta ley, entre las que destacan, entre otras, las siguientes: abandonar cualquier medida que suponga la introducción de controles sobre los niveles de precios de alquiler; proteger de forma efectiva los derechos de los propietarios que ponen sus viviendas en alquiler; aportar suelo público para la construcción de viviendas destinadas al alquiler a precios accesibles; proporcionar incentivos a la iniciativa privada para la promoción de vivienda asequible; establecer un sistema de subsidio para alquileres para las familias con menores rentas; y simplificar y reducir los plazos de gestión administrativa, así como rebajar significativamente los impuestos que gravan a la vivienda.

Madrid, 16 de mayo de 2023.- Ante la inminente entrada en vigor de la nueva *Ley por el derecho a la vivienda*, que nace rodeada de controversias, el Consejo General de Economistas de España ha organizado hoy un **coloquio** en el que **algunos de los economistas que mejor conocen esta materia** han analizado los principales **pros y contras de esta ley**, y han debatido sobre los **aspectos más polémicos de esta nueva norma**.

La presentación del acto ha corrido a cargo del presidente del Consejo General de Economistas de España, **Valentín Pich**, quien recordó otro coloquio similar a éste que organizó dicho Consejo General en noviembre de 2020, coincidiendo con el anuncio del Gobierno de la puesta en marcha de esta ley, en el que los economistas participantes pidieron “un debate sosegado sobre política de vivienda en el que prime el análisis socioeconómico y no las aproximaciones fáciles”. Pues bien, según **Pich**, “lamentablemente esta ley no ha sido suficientemente debatida durante su tramitación”. “Un marco de política de vivienda estable en el tiempo, similar a las de los principales países de la UE, solo es posible mediante un pacto de Estado entre los principales partidos políticos”, ha señalado el **presidente de los economistas**, quien ha añadido que “en el actual marco Constitucional, es imposible trazar una

línea clara de división entre competencias del Estado y de las Autonomías en materia de vivienda y urbanismo. Ello exige todavía más consenso para articular políticas efectivas a largo plazo”.

A continuación, Valentín Pich ha moderado un **coloquio** en el que han participado los economistas **Ángel de la Fuente**, director ejecutivo de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA); **José García Montalvo**, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y Premio Rey Jaime I de Economía; **Joan Ràfols**, presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona y ex director general de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, y **Julián Salcedo**, presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios del Colegio de Economistas de Madrid.

El coloquio ha girado en torno a **cuatro cuestiones clave**:

1.- ¿QUÉ OPINIÓN LES MERECEN LA LIMITACIÓN DE LAS ACTUALIZACIONES DE LOS ALQUILERES Y LA REGULACIÓN DE PRECIOS CONTEMPLADAS EN LA NUEVA LEY?

Para **Ángel de la Fuente**, “son muy mala idea. Tenemos un problema de escasez de oferta de alquiler en muchas ciudades y pretendemos arreglarlo haciendo cosas que reducen la rentabilidad de la inversión en vivienda para alquilar. No tiene sentido. Sólo servirá para que menos gente y empresas inviertan en ello y para que algunos de los que están alquilando busquen usos alternativos para sus viviendas o las vendan, agravando así el problema”. Según **José García Montalvo**, “desde una perspectiva conceptual la regulación de precios o rentabilidades es una política adecuada en un mercado monopolista u oligopolista con pocos productores. Este no es ni de lejos el caso del mercado del alquiler en España, donde solo el 5% del parque de vivienda en alquiler pertenece a grandes tenedores y hay casi dos millones de declarantes de rentas inmobiliarias por alquiler. La política de congelación de rentas franquista y la incentivación fiscal a la compra de vivienda (ayudas a la piedra, desgravaciones fiscales a la vivienda, etc.) aniquiló el mercado del alquiler en España. La enorme demanda de alquiler que se ha producido en los últimos años ha encontrado una oferta muy limitada. Por tanto, es necesario aumentar la oferta de vivienda en alquiler y cualquier medida que cree incertidumbre o sea perjudicial para la oferta lo que hace es agravar más el problema. Este proceso en lugar de favorecer a la gente con pocos recursos económicos multiplicará los *castings* inmobiliarios y expulsará del mercado del alquiler a las familias a las que se pretendía proteger, incrementando las colas de ciudadanos buscando vivienda de alquiler. Según **Joan Ràfols**, “la literatura económica es concluyente, los controles a corto y largo plazo de controles de precios de los alquileres no funcionan, reducen la oferta en alquiler, bloquean el mantenimiento del parque edificado, benefician a la población con rentas elevadas y bloquean el acceso a la vivienda en alquiler de los sectores con menores niveles de renta. Es mucho más eficiente para la actividad económica y la justicia redistributiva, un sistema de subsidio para alquileres para las familias con menores rentas, en ausencia de un parque público, que resulta insuficiente, y que han de encontrar satisfacción en el mercado privado”. Para **Julián Salcedo**, “las medidas de intervención distorsionan y generan ineficiencias en los mercados. Limitar las actualizaciones al 2% en 2023, 3% en 2024 y a un indeterminado índice a partir de esa fecha, vulneran la libertad de negociación entre las partes y reducen la capacidad económica de la mayoría de propietarios que arriendan su vivienda para complementar sus ingresos, especialmente en un momento de elevada inflación y tipos de interés al alza. La regulación de precios no ha funcionado en ninguno de los lugares en que se ha implementado”.

2.- EN LA LEY EXISTEN TRES DEFINICIONES QUE HAN GENERADO CONTROVERSIAS: GRAN TENEDOR, ÁREA TENSIONADA E ÍNDICE DE REFERENCIA. VALÓREN LAS

Según **Ángel de la Fuente**, “el problema no son las definiciones, sino las acciones que se toman en relación con estos tres conceptos. La ley pone un empeño especial en espantar a las empresas o personas que son propietarias de al menos un cierto número de viviendas (los “grandes tenedores”), dificultando así la profesionalización de un sector que seguramente se beneficiaría mucho de ello. Las “áreas tensionadas” seguramente están bien identificadas, pero el tratamiento propuesto es contraproducente: si faltan viviendas y limitamos su precio, conseguiremos que haya todavía menos y que las pocas disponibles se repartan por mecanismos no de mercado. En cuanto al “índice de referencia”, habrá que ver cómo se construye y cómo se usa, pero si lo que se busca es asegurar que los alquileres suban siempre menos que el IPC, volvemos a la primera pregunta”. Para **José García Montalvo**, “la definición de gran tenedor es un gran disparate que viene forzado por la necesidad de dar una justificación al control de precios. En cualquier país normal un gran tenedor tiene cientos de miles de viviendas, o al menos decenas de miles. Se han ido rebajando las condiciones en las cuales se considera un gran tenedor para poder decir que existe control de mercado y que, por tanto, es necesario el control de precios. Como ya había previsto en algún artículo publicado hace tiempo, intentado este objetivo la definición sería cada vez más laxa y así ha sido: de 15.000 m² pasó a más de 10 viviendas y ahora se mueve a 5. Si sigue bajando llegaremos a casi 2.000.000 de monopolistas, un auténtico oxímoron económico. La definición de zona tensionada es tan ad hoc como cualquier otra. Y el índice de referencia es una entelequia que generará una enorme conflictividad judicial (como ya sucedió en otros sitios) y tendrá todo tipo de efecto colaterales negativos”. Según **Joan Ràfols**, “los mercados de vivienda en alquiler se caracterizan por

el minifundismo de la propiedad, quizá la excepción en la UE sería Alemania. En las grandes ciudades es muy difícil una concentración de la propiedad que permita una fijación de precio. En la ley de Vivienda, la definición de gran tenedor –10 viviendas o 1.500 m²– en toda España, responde a la voluntad de ciertos grupos políticos de penalizar la propiedad, olvidando que en el siglo XXI la redistribución de la renta se hace por vía fiscal. No hay precedentes de esta figura en las legislaciones europeas de alquileres. Respecto a los índices de referencia de precios, para fijar los precios de los alquileres, afirmo categóricamente que en España la escasa amplitud del mercado de alquiler y la falta de bases estadísticas hacen imposible un resultado aplicable”. Para **Julián Salcedo**, “la denominación de gran tenedor no parece la más apropiada, al asociársele un significado peyorativo, pero, además, introduce un factor de discriminación contrario al art. 14 CE, agravado si los inmuebles se ubican en un área tensionada. La declaración de área tensionada es artificial, por cuanto dentro de ella convivirán viviendas muy diferentes en tamaño, calidad y servicios, pero se las considerarán a todas por igual. Esto mismo sirve para la fijación de un índice de referencia, cuando no existen dos viviendas iguales”.

3.- ¿QUÉ OPINAN SOBRE LAS MEDIDAS FISCALES INCLUIDAS EN LA LEY? ¿Y SOBRE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE A LOS DESAHUCIOS?

Ángel de la Fuente considera que “los incentivos fiscales al alquiler de vivienda son una opción mucho mejor que los controles de precios. Ayudarán a aumentar la oferta, tanto a corto como a largo plazo, aunque su efectividad dependerá de que los inversores/alquiladores confíen en que sus derechos están bien protegidos por la normativa y los jueces –a lo que no ayudan algunas disposiciones que dificultan los desahucios–”. Para **José García Montalvo**, “los incentivos fiscales permiten al propietario decidir o bien cobrarle más al inquilino, pero pagar más a Hacienda, o rebajar el alquiler y obtener la diferencia por el menor pago a la Agencia Tributaria. Quizás en el segundo caso yo habría aumentado la diferencia entre la reducción fiscal de los que rebajen los alquileres (o alquilen a jóvenes) y el porcentaje por defecto (50%). Habría sido más efectivo rebajar el 50% pero entiendo que existe temor a que los propietarios puedan sacar las viviendas del alquiler ante el aumento de la rentabilidad de los activos alternativos y el aumento de la prima de riesgo del alquiler como consecuencia de la inseguridad jurídica asociada a la actividad del alquiler (ocupaciones, incertidumbre sobre el tiempo que podrá estar un inquilino sin pagar, etc.)”. Según **Joan Ràfols**, “España, según la UE, es el quinto país con mayor presión fiscal sobre la propiedad inmobiliaria; por lo que la propuesta de Ley supone como máximo un ajuste. En cuanto a las medidas de protección frente a los desahucios, tan importante es para un mercado de alquiler una buena legislación de arrendamiento, como un sistema judicial eficaz que asegure el cumplimiento de la Ley. La modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil que propone la Ley de Vivienda empeora al límite la situación actual”. Para **Julián Salcedo**, “la elevación de la reducción del rendimiento neto positivo en el IRPF al 90% o 70%, según las circunstancias, debe considerarse positivo, pero resultará insuficiente para compensar la rebaja en más de un 5% en la renta inicial respecto de la renta del anterior contrato. Por el contrario, se ha rebajado hasta el 50% la reducción que se aplicaba anteriormente, el 60%, manteniéndola en este porcentaje solo cuando la vivienda hubiera sido objeto de rehabilitación, lo que antes no ocurría. Las medidas de protección frente a los desahucios, en mi criterio, son manifiestamente inconstitucionales al vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva reconocida en el art. 24 CE”.

4.- POR ÚLTIMO, ¿PODRÍAN HACERNOS UNA VALORACIÓN GENERAL DE LA LEY, DESTACANDO LOS PROS Y CONTRAS MÁS IMPORTANTES?

Según **Ángel de la Fuente**, “seguramente no está de más que se regulen en una ley nacional los principales aspectos, objetivos e instrumentos de la política de vivienda, pero la regulación deja bastante que desear. Es confusa y poco clara, y apuesta por algunas políticas que tendrán efectos contraproducentes, como los controles de precios, las prórrogas forzosas de contratos y las mayores dificultades para recuperar inmuebles en manos de inquilinos problemáticos. Otras políticas merecen una valoración más matizada. Ampliar en alguna medida el parque de vivienda social de alquiler es necesario para atender las necesidades más apremiantes, pero es también una política lenta y muy cara y tiene sus riesgos dada la limitada capacidad de gestión de algunas de nuestras administraciones. Los incentivos fiscales pueden ayudar algo, y también seguramente los recargos sobre el IBI, aunque los incentivos económicos sólo funcionarán bien si existe la suficiente seguridad jurídica, y hay partes de la ley que no ayudan en absoluto a ello”. **José García Montalvo** ha insistido en que “el error en el diagnóstico (grandes tenedores controlan el mercado) que fundamenta la limitación de los precios producirá efectos colaterales muy negativos como muestran los estudios empíricos: reducción de la oferta de vivienda en alquiler, aparición de un mercado negro, etc.”. No obstante, según **García Montalvo**, “en esta norma encontramos algunos mecanismos bien pensados como la nueva tipología de vivienda asequible incentivada o los cambios en los incentivos fiscales a los propietarios. Estas dos medidas son buenos mecanismos para mantener o aumentar la oferta de vivienda en alquiler. Hay otros aspectos que tendrán un efecto muy limitado como los recargos del IBI en viviendas vacías o el bono del alquiler joven. No existen tantas viviendas vacías como dicen los censos, y mucho menos en zonas tensionadas. Por su parte, el bono

de alquiler joven tiene una dotación muy reducida y un mecanismo que, como sabemos de otros países como Francia, Reino Unido o Finlandia, será capturado entre el 50 y el 70% por los propietarios de vivienda reduciendo su efectividad”. Según **Joan Ràfols**, “el anteproyecto de la Ley, que salió a información pública en el segundo semestre de 2021, ha ido perdiendo sus aspectos positivos a medida que los partidos minoritarios que dan apoyo a su tramitación han ido imponiendo sus criterios y consignas políticas. Finalmente, la Ley margina a la iniciativa privada en la promoción de vivienda asequible. Incrementa las medidas obligatorias para VPP en toda España (del 30% al 40% en suelo urbanizable y del 10 al 20% en urbano no consolidado) sin tener en cuenta su afectación a la viabilidad económica de los planes urbanísticos. No se basa en análisis serios de la problemática en España y las políticas comparadas de los países de la UE. Son evidentes los múltiples puntos de conflicto entre competencias estatales y autonómicas. Problemas de técnica jurídica que generan inseguridad. Una ley para el derecho a la Vivienda requiere consenso si pretende ser duradera, y no ser utilizada como plataforma electoral”. Para **Julián Salcedo**, “se ha perdido la oportunidad de aprobar una ley de vivienda que contribuya a resolver los graves problemas que arrastramos desde hace décadas. El derecho a disfrutar una vivienda digna reconocido en el art. 47 CE, en concurrencia con el derecho a la propiedad privada reconocido en el art. 33 CE, constituye un principio rector, no un derecho fundamental de los reconocidos en el Título I. Sin embargo, el articulado de la ley parece querer equiparar ambos derechos, cuando ello no es posible sin modificar la CE”.

Tras este coloquio, **Valentín Pich**, presidente del Consejo General de Economistas de España, ha expuesto, en nombre dicha Institución, una serie **PROPUESTAS** de medidas concretas apuntadas por los expertos que podrían ayudar a mejorar esta ley. Estas propuestas son las siguientes:

- 1.- Se debería abandonar cualquier medida que suponga la introducción de controles sobre los niveles de precios de alquiler o imponga una actualización por debajo del IPC de los mismos, la prórroga forzosa de los contratos expirados o cualquier otra medida que suponga la expropiación parcial del valor de los inmuebles afectados.
- 2.- Habría que proteger de forma efectiva los derechos de los propietarios que ponen sus viviendas en alquiler, garantizando la rápida recuperación de los inmuebles en su caso y el cobro de las posibles deudas de los inquilinos. Para esto, podría ser útil recuperar la idea de una o varias agencias públicas de alquiler (estatal o autonómicas, casi mejor lo segundo), que ofrezcan a los arrendadores una garantía creíble de pago de los alquileres y posibles daños y de recuperación del inmueble en su caso.
- 3.- En cuanto a los desahucios, no hay que olvidar que, para un mercado de alquiler, tan importante es una buena legislación de arrendamiento como un sistema judicial eficaz que asegure el cumplimiento de la Ley. La modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil que propone la nueva Ley de Vivienda empeora al límite la situación actual.
- 4.- El ocupante con título legítimo debe ser protegido, no estar sobreprotegido como hace esta ley, que mediante la modificación de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil invierte la carga de la prueba obligando al propietario/arrendador a aportar documentación, como la relativa a la supuesta vulnerabilidad económica del ocupante, para poder recuperar la posesión de la vivienda, así como a iniciar un procedimiento de resolución extrajudicial previo a la interposición de una demanda en vía civil, que dificulta y retrasa el desalojo, en beneficio exclusivo del ocupante. El ocupante sin título (okupa) debe ser desalojado inmediatamente, en el improrrogable plazo de 24 horas, haciéndole responsable de los daños y perjuicios causados al legítimo propietario/poseedor de la vivienda.
- 5.- Sería necesario aumentar la oferta de suelo y aportar suelo público para la construcción de viviendas destinadas al alquiler a precios accesibles.
- 6.- Habría que proporcionar incentivos a la iniciativa privada para la promoción de vivienda asequible y la rehabilitación del parque de viviendas. La colaboración de la iniciativa privada es imprescindible para que el parque de viviendas crezca al ritmo de las necesidades.
- 7.- Se deberían aumentar las ayudas directas para el alquiler ligadas a la renta y/o establecer un sistema de subsidio para alquileres para las familias con menores rentas.
- 8.- No deberían incrementarse las cargas a la urbanización de suelo (reservas de VPP y costes de urbanización de sistemas generales), ya que afecta a la viabilidad económica de los planes urbanísticos y, por lo tanto, a la posibilidad de que una vez aprobados no termine ejecutándose la urbanización.

9.- Es necesaria una fórmula para que los principios básicos sean consistentes y se mantengan en el tiempo con independencia del partido político en el poder: calificación pública indefinida y énfasis en el alquiler frente a la venta. Solo mediante un pacto de Estado entre los principales partidos políticos podrá haber un marco de política de vivienda estable en el tiempo similar a las de los principales países de la UE. En el actual marco Constitucional, es imposible trazar una línea clara de división entre competencias del Estado y de las Autonomías en materia de vivienda y urbanismo. Ello exige todavía más consenso para articular políticas efectivas a largo plazo.

10.- Habría que mejorar el aparato estadístico sobre el sector para mejorar las estadísticas del sector inmobiliario (por ejemplo, obligar a registrar todos los alquileres).

11.- Los impuestos que gravan a la vivienda (estatales, autonómicos y locales) son excesivos en nuestro país: soportan más del 25% en total durante todo el proceso de desarrollo de una vivienda de nueva construcción, lo que unido al largo plazo administrativo que se necesita para obtener todas las licencias y permisos hasta que está disponible para ser ocupada, soportando los costes financieros de la inversión realizada, encarecen el precio final de forma notable. Simplificar y reducir los plazos de gestión administrativa, así como rebajar significativamente los impuestos que la gravan, debería tener como resultado una bajada del precio final de la vivienda, lo que repercutiría asimismo en una rebaja del precio de los alquileres.

12.- Con objeto de aumentar a corto plazo el parque de vivienda asequible en alquiler, convendría:

- Posibilidad de que un ayuntamiento o CCAA adquiriera bloques de viviendas con preferencia sobre otros compradores, pero con las mismas condiciones (precios, forma de pago, etc.), pero limitándolo a áreas concretas y a tipologías plurifamiliares, y con superficies máximas en torno al límite de protección oficial.
- Cesión de viviendas de los grandes tenedores. La cesión de las viviendas de los grandes tenedores es una propuesta que ya aparecía en el anuncio del exministro Ábalos. Una formulación similar se presentó a la Ley de Vivienda, pero no prosperó. Se proponía que 20.000 viviendas de los grandes tenedores fueran cedidas al estado durante 25 años con un precio un 20% por debajo del precio de referencia y con una serie condiciones.

Se adjunta:

FOTO (de izda. a dcha.): Joan Ràfols, Ángel de la Fuente, Valentín Pich, José García Montalvo y Julián Salcedo

GRABACIÓN DE LA SESIÓN: [ConsejoEconomistas - YouTube](#)

Para más información: Consejo General de Economistas de España (CGE). Prensa: Fernando Yraola (Tfno.: 696 12 77 15); yraola@yraola.com

El [Consejo General de Economistas de España](#) coordina y representa en los ámbitos nacional e internacional a todos los Colegios de Economistas y de Titulares Mercantiles de España, y ordena y defiende el ejercicio profesional de sus colegiados. En la actualidad hay 55.000 colegiados entre los 43 Colegios existentes.