



Alquiler

6 maneras de enfriar el precio del alquiler en España



COMPARTIR



COMENTAR



- Tres de cada cuatro pisos turísticos asturianos carecen de licencia
- El alquiler como única opción, no como alternativa a la compra

T. Álvarez

1 SEPTIEMBRE, 2017

El 22% de la población vive de alquiler en España. La cifra supone un crecimiento de más de cinco puntos con respecto a hace un lustro. Esta tendencia a optar por el arrendamiento como modalidad de residencia ha fomentado, en paralelo, un aumento de los precios, que de media ya se sitúan a niveles precrisis. Ello se debe a que, si bien la demanda de este tipo de viviendas ha aumentado, no se ha producido la misma correlación en lo relativo al

Publicidad

Publicidad

crecimiento del parque de inmuebles que se ofertan para su arrendamiento. ¿Qué alternativas existen para frenar el calentamiento que experimenta este indicador en nuestro país?



1. Aumento de la oferta de alquiler

En 2016, España contaba con un parque de 1,4 millones de viviendas vacías, según un informe de Acuña & Asociados. Una parte muy importante de esta cifra, sostiene Óscar Martínez, presidente de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, está constituida por viviendas ubicadas en las grandes ciudades, “que es donde se dan las mayores dificultades para el alquiler”, pero que, desde su perspectiva, “necesitan ser rehabilitadas”. De ahí que, como alternativa, proponga ofrecer ayudas a los arrendadores “para mejorar las condiciones de los pisos que se alquilan”, pues “muchas veces estas viviendas no reúnen las condiciones necesarias para ser habitadas”.

2. Mayor seguridad jurídica

Que el propietario pierda el miedo a alquilar es otra de las alternativas que desde Alfa Inmobiliaria apelan para agrandar el parque de inmuebles residenciales en alquiler. A pesar de que su vicepresidente, Jesús Duque, es partidario de que el alquiler no suponga un porcentaje superior al 25% del régimen residencial que existe en España y que este sea temporal, considera que “aún queda mucho por hacer” en este ámbito, aunque reconoce que “en los últimos años hemos avanzado” y que, al margen de la vía legal, “en la actualidad existen diversas compañías y servicios que protegen al propietario frente a los abusos y riesgos de impago, robos o daños”.

3. Regreso de las ayudas fiscales

Duque defiende, asimismo, que una fórmula “que pondría una gran masa de viviendas en alquiler” y que, por tanto, enfriaría el precio de los arrendamientos en nuestro país, sería el regreso de las ayudas fiscales, “tanto para el propietario como para el inquilino”. En concreto, este experto del sector inmobiliario apuesta porque la administración desarrolle las soluciones adecuadas para frenar esta problemática, para lo que a su juicio es necesario implantar estas medidas, “especialmente a través de las facilidades impositivas”.

Síguenos

pisos.com

ComprarAlquilarObra nueva

Casas y pisos

A Coruña

BUSCAR

Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

SUSCRIBIRME

Al pulsar confirmas que aceptas nuestro [Aviso legal](#)

Por su parte, Martínez hace referencia a las ayudas que contiene el futuro Plan de Vivienda, que pasan por el pago directo de una parte de la renta a menores de 35 años y mayores de 65 años. Al respecto, valora positivamente las soluciones que contempla el Ejecutivo, especialmente “en el caso de los arrendatarios”. No obstante, reconoce que las ayudas permitirán a los propietarios aplicar mayores subidas al valor de sus inmuebles, lo que puede generar un aumento de los precios, “ya que estas ayudas son para pagar parte de las rentas”.

4. Penalización de las viviendas vacías

Penalizar el parque compuesto por aquellas viviendas vacías cuyos dueños no tienen intención de darles una salida al mercado es la alternativa que propone José San José, asesor de Re/Max Urbe para que el precio del alquiler se enfríe en el medio y largo plazo. En concreto, subraya que el hecho de establecer un impuesto a las viviendas vacías “podría ser interesante y posiblemente ayudaría” a la bajada de la inflación que experimentan los alquileres.

Esta solución, sin embargo, no es compartida por el presidente de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, quien sostiene que “no es justo” que en un mercado residencial libre como es el español “se obligue a los propietarios a hacer uso de estos bienes”, excepto en los casos en los que esas viviendas estén sometidas a algún régimen de protección.

5. Regulación del alquiler vacacional

El parque de viviendas vacacionales es minoritario en nuestro país, si bien en términos absolutos es comparado con el número de viviendas destinadas al alquiler residencial tradicional. No obstante, este régimen de arrendamiento está creciendo a pasos agigantados en algunas ciudades de la geografía española. Es por ello que los expertos coinciden en la necesidad de regularlo ya que, como defiende San José, “el alquiler vacacional y los pisos turísticos están desvirtuando el mercado”.

De la misma opinión se muestra Duque, para quien “es necesario” normalizar a nivel global este negocio, “exigiendo unas determinadas condiciones y seguridades jurídicas para ambas partes”, además de una regularización impositiva “y otras medidas para aportar la transparencia necesaria a la actividad”. “En cualquier caso, creo que este es otro de los sectores que se enfrenta a un cambio total gracias a las nuevas formas de consumo y a la transformación que ha supuesto Internet en el ámbito del comercio”, agrega.

6. Establecimiento de índices de precios

Recientemente, la Generalitat de Catalunya ha puesto en marcha un índice de precios del alquiler. Esta medida se aplica ya a 27 municipios de la región y permite calcular el precio medio del metro cuadrado de alquiler de una vivienda ubicada en la zona, con unas características determinadas. Su puesta en marcha responde, según el gobierno de esta región, a la necesidad de aportar “transparencia a los ciudadanos” en el mercado del alquiler y dotarlos de herramientas para “modular los incrementos desproporcionados de las rentas que se han producido” recientemente.

Esta medida es vista con buenos ojos por los expertos inmobiliarios, como Duque, que la califica como “inteligente y positiva”. A pesar de ello, se pregunta sobre la identidad e intereses de los responsables del desarrollo del índice, pues ambos indicadores podrían influir negativamente en el cometido inicial de la medida. De ahí que considere que “aún está por verificar” la eficacia de esta herramienta. Por su parte, Martínez considera que el proyecto “está bien como orientación de las tendencias en precios”, pero la organización que integra y preside cree que es “prácticamente imposible” obligar a los propietarios “a

ajustarse a unos precios máximos". Al respecto, propone que la administración "aplique medidas para compensar a los propietarios estos precios", a través de ayudas administrativas en el pago del IBI, facilitando la contratación de un seguro de alquiler "o incluso estableciendo medidas que favorezcan y ayuden a emprender las reformas de mejora de la vivienda".

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS

Vivienda

Los propietarios de pisos vacíos pierden cerca de 8.500 anuales por no ponerlos en alquiler

Alquiler

El precio medio del alquiler sube un 6,02% en el primer semestre

Y ADEMÁS

Inmobiliario

Valencia plantea aumentar el IBI a los pisos turísticos

País Vasco pone en marcha una campaña para captar pisos vacíos

Ventajas e inconvenientes de regular los precios del alquiler

Las viviendas invendibles son también inalquilables

Inmobiliario

Alquiler Arquitectura

Economía Empresas

Famosos Hipotecas

Inversión Vacacional

Vivienda

Hogar

Bricolaje Complementos

Decoración Diseño

Estancias Jardinería

Data

Informes

Somos

VOCENTO

pisos.com

Corporativo

[Sobre pisos.com](#)

[Contactar](#)

[Sala de prensa](#)

[Mapa Web](#)

Secciones

[Publica tu anuncio](#)

[Hipotecas](#)

[Servicios](#)

[Pisos al día](#)

En tu móvil

 [iPhone](#)

 [iPad](#)

 [Android](#)

Síguenos

 [Twitter](#)

 [Facebook](#)

 [Google+](#)

Medios Vocento

[abc.es](#) | [finanzas.com](#) | [mujerhoy.com](#) | [infoempleo.com](#) | [avanzaentucarrera.com](#) | [autocasion.com](#) | [tusanuncios.com](#) | [elcorreo.com](#)
[diariovasco.com](#) | [laverdad.es](#) | [larioja.com](#) | [elnortedecastilla.es](#)

Copyright © 1998-2017 Portal inmobiliario pisos.com es un producto de [HabitatSoft](#) | [Aviso legal](#)

vocento