



Los expertos alertan de una subida del 10% en el alquiler por la nueva ley

Avisan de que se va a producir un trasvase de oferta al mercado de compraventa

Alba Brualla MADRID.

Los grandes propietarios de vivienda en alquiler y las asociaciones del sector alertan de que la nueva normativa, convalidada por la Diputación Permanente del Congreso, puede suponer una nueva *burbuja* del alquiler en España, con encarecimientos de alrededor del 10 por ciento en algunos mercados ya tensionados. Así lo advierte la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FEI), que teme de que la definitiva aprobación del Decreto Ley de Reforma del Mercado de Alquiler, que entró en vigor el pasado 6 de marzo tras ser aprobado por el Consejo de Ministros el 1 de marzo, provoque una *burbuja* en el mercado del alquiler ante una reducción de la oferta y el aumento de los precios para compensar la mayor duración de los contratos y la limitación al IPC de la actualización anual de las rentas.

Desde FAI remarcan que ya se ha detectado un encarecimiento de rentas y trasvase de oferta al mercado de compraventa, en especial por parte de algunas socimis.

“La incertidumbre y la inseguridad creada en el mercado del alquiler está provocando, en las zonas de España más tensionadas, como son Barcelona, Madrid y Valencia, un estancamiento y endurecimiento de las condiciones de acceso a una vivienda”, explican desde FAI, que argumenta que ambas consecuencias vienen motivadas por la limitación de las garantías adicionales del nuevo decreto, que está expulsando del mercado de alquiler a los inquilinos

que son menos solventes. La nueva normativa establece que el precio del alquiler se actualizará de acuerdo al IPC y los contratos se amplían de tres a cinco años, o a siete cuando el arrendador es una empresa.

Además, las prórrogas automáticas pasan de uno a tres años. Asimismo, también se incrementa de uno a dos meses el periodo de preaviso cuando el inquilino quiere dejar la vivienda y a cuatro cuando es el propietario el que quiere recuperar su casa. Por otro lado, se limita la petición de fianzas a un máximo de tres meses.

Se pierde el equilibrio

Desde la Agencia Negociadora del Alquiler aseguran que esta nueva normativa supone “una ruptura definitiva del frágil equilibrio que había entre arrendadores y arrendatarios, decantándose del lado

7
AÑOS

Es el periodo por el que se firman los contratos de alquiler cuando el dueño sea una empresa.

de los inquilinos”, afirma el consejero delegado del sociedad, Jose Ramón Zurdo.

Asimismo, apuntan que el nuevo régimen jurídico aprobado mandata al Gobierno a crear y aplicar un índice regulador de precios, “que nadie sabe como será, pero que aventuramos que será restrictivo, poco fiable y sobre todo difícilmente equitativo, atendiendo a la gran diversidad y tipologías de viviendas en alquiler”, comenta Zurdo, que cree que esto no soluciona ninguno de los dos problemas que tiene el mercado actualmente: la falta de oferta y los precios elevados.