



▶ 29 Julio, 2019



Anuncio de vivienda en alquiler en la calle Ausiàs March en Barcelona. / JOAN SÁNCHEZ

## El Gobierno usará el IRPF para crear la nueva estadística de precios del alquiler

ANTONIO MAQUEDA, Madrid

El Ministerio de Fomento prepara el índice que servirá para calcular los precios del alquiler. Hasta ahora la única referencia eran portales de ofertas. Pero no había ninguna oficial. La nueva estadística se incluyó en el acuerdo entre Gobierno y Unidas Podemos con la intención de poder limitar las ren-

tas en zonas tensionadas. Solo que en el decreto que al final entró en vigor solo se plasmó que serviría para elaborar políticas públicas que eleven la oferta y medidas fiscales. Ahora se utilizarán las declaraciones del IRPF de forma anónima para conocer los precios y se cruzarán con el catastro para saber cuáles son las características de los inmuebles.

Los precios de los alquileres se sitúan en máximos históricos en buena parte de la geografía nacional, según datos de Idealista y Fotocasa. Y el problema se antoja mucho más acuciante en las grandes capitales como Barcelona o Madrid. De acuerdo con las estadísticas del INE, la proporción de personas en alquiler sube. Llega al 17% frente al 13% de 2007. Y entre los jóvenes de 16 a 29 años el porcentaje alcanza ahora al 48%. A ello se suma que las cifras del Banco de España dicen que los jóvenes ganan menos que ha-

ce una década en trabajos similares. Y los poco cualificados incluso menos que hace 20 años. Hasta el punto de han aumentado mucho sus dificultades para la emancipación y el acceso a la vivienda. En semejante contexto, el Gobierno valora implantar medidas como los incentivos fiscales, el uso de suelo público o la ampliación del parque de vivienda. Y Unidas Podemos ha presionado para que se limite el crecimiento de las rentas. Un paso previo sería la creación de esta estadística. De momento, sin embargo, solo se pre-

para para tener una imagen fiel con la que diseñar políticas.

El decreto del alquiler que aprobó el Gobierno a principios de marzo daba ocho meses para que se crease una estadística de precios que se publique con una periodicidad anual. Probablemente esté lista con algo de retraso, en torno a febrero, según explican fuentes conocedoras. A cargo de su elaboración figuran la Agencia Tributaria, el INE, el Catastro, el Ministerio de Fomento, el Registro de la Propiedad, el Banco de España o el profesor de la Uni-

## Marcha atrás a la hora de limitar subidas

La idea es que se use la nueva estadística para decidir las políticas públicas y facilitar "medidas de política fiscal", dice el decreto del alquiler. Esa es la intención del Gobierno. Unidas Podemos reclama que se emplee para limitar los precios. Pero eso exigiría cambiar el artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que fija que las partes podrán pactar libremente el precio.

La intervención de precios estaba en el acuerdo presupuestario suscrito por el Gobierno y la formación morada en octubre. En ese texto, el Ejecutivo se comprometió a modificar la normativa para poder "poner techo a las subidas abusivas". Siempre que se impidiese el acceso a un precio "razonable", se podría "declarar temporal y excepcionalmente una zona urbana como mercado tensionado". E intervenirlo. Esta iniciativa se incluyó en los borradores. Pero el Ministerio de Economía lo paró tras las amenazas de los fondos de inversión de abandonar España. Ante esta marcha atrás, Unidas Podemos tumbó en enero el decreto en el Congreso. Tras volver a sentarse y negociar con Podemos, el decreto que al final se aprobó en marzo y ahora está en vigor no recoge la posibilidad de limitar rentas. Solo el índice de precios.

boró un informe sobre el alquiler que empleaba cifras de Fotocasa. Y ya entonces prometió que se crearía una estadística oficial.

Otra posibilidad es hacer una encuesta. Pero salen caras. Así que finalmente se usarán los datos de declaraciones del IRPF, que se consideran más fiables, ya que el arrendador tiene la obligación de declararlo. Y esta información se utilizará de forma anónima para construir la estadística. Según explican fuentes conocedoras, aunque todavía en una fase bastante inicial, la Agencia Tributaria ya está liderando los trabajos. El decreto afirma que se tiene que ofrecer una relación de valores medios mensuales en euros por metro cuadrado.

El IRPF ofrece la gran ventaja de poder construir un histórico y comparar la evolución con años pasados. El inconveniente reside en que la estadística se publicará con algo de retraso, pues habrá que esperar a cuando se acabe la campaña de renta del año anterior para volcar los datos.

### Una comparativa difícil

Pese a que el decreto fijaba que se llegase al nivel de barrios y secciones censales, se antoja difícil tanto grado de detalle. La sección censal es equivalente a una manzana. Y eso no permite tener la suficiente variedad de muestras como para establecer comparaciones homogéneas por las características de la vivienda: si son pareados, exteriores o si incluyen piscina, garaje, ascensor... Es decir, cuanto más se baje al detalle, más difícil será hacer una comparativa que contemple rasgos distintos de los metros cuadrados.

Otro problema consiste en que con los datos del IRPF cuesta distinguir cuando hay cambios de inquilino o contrato. Si bien se podría deducir que no hay cambios cuando se vean repuntes acordes con el IPC.

Por otra parte, se estudia hacer un índice que compare la evolución del precio del alquiler con el de la vivienda. Para ello se tomaría la información de transacciones de los registradores.

No obstante, las comunidades tienen la competencia y podrán escoger sus indicadores. El decreto las habilita para obligar a que la fianza se deposite siempre en la administración autonómica, recogiendo los datos suficientes como para diseñar un índice propio.

versidad Pompeu Fabra José García-Montalvo. En principio, el Ministerio tenía la idea de usar las fianzas que se depositan en las administraciones. Pero muchas veces no se registran. Y por lo tanto no son representativas.

Portales como Idealista o Fotocasa ofrecen buenas estadísticas. Pero son solo de ofertas y no recogen la negociación que pueda haber luego entre casero y arrendatario. Además, fuera de las capitales resultan menos exhaustivas. Con Íñigo de la Serna como titular de Fomento, el ministerio ela-