

¿ES ESTA LEY DE VIVIENDA EL MARCO OPERATIVO JUSTO PARA TODOS LOS ACTORES?



Roberto Rey

Presidente y CEO de Gloval

Imagino que como a muchos, estos días leyendo sobre las últimas controversias en torno a la Ley de Vivienda me surgen aún bastantes dudas. Sin embargo, sí que vislumbro una conclusión clara: tal y como está planteada ahora esta ley, ¿hasta qué punto viene a ayudar? Aún existen muchos flecos en iniciativas que de partida pueden parecer soluciones a graves problemáticas que con su aplicación dejarán peores consecuencias. Como dijo el famoso dramaturgo William Shakespeare: “No basta con levantar al débil, hay que sostenerlo después”.

De entrada, hay factores que condicionan el mercado de la vivienda actual y, por ende a esta ley, y que apuntan a la gran demanda de alquiler. Los más jóvenes tienen hoy en día un menor compromiso hacia la vivienda en propiedad, sin entrar a que esto sea por convicción o por obligación. A ello se le suma la dificultad que existe de acceso a la primera vivienda, que deriva en una mayor demanda de alquiler en las ciudades más pobladas y que hace que los precios suban. Y, además, las restricciones de precios que plantea la ley en zonas tensionadas harán que muchas de las viviendas se retiren del parque en alquiler, por tanto, se reduzca la oferta y se eleven los precios de estas.

La fórmula es clara: a más restricciones surgen más problemas, menor oferta y mayor inseguridad para el mercado abierto. Por lo que hay que proponer más soluciones y una de ellas pasa por la mayor implicación de la Administración en materia de vivienda asequible para que el mercado no solo se limite, sino que cuente con más viviendas y sobre todo que estas dispongan de requisitos más asumibles. Adicionalmente, hay que contar con la implicación de los promotores privados y por consiguiente la vivienda con algún tipo de protección pública debe mostrar algún atractivo de inversión y, a día de hoy, tras la elevada inflación y el aumento de costes de las materias primas, el rendimiento que ofrecen los módulos si no se actualiza no lo tiene.

Otro punto polémico que recoge la ley es la figura del gran tenedor de vivienda. Si este se decide fijar como un propietario, particular o empresa, con más de cuatro viviendas seguramente presenciemos como

el precio de la vivienda en zonas tensionadas crezca fuertemente. Ya de por sí esta figura de gran tenedor y las limitaciones e inseguridad jurídica están empezando a expulsar del mercado a quienes vinieron a dinamizarlo, profesionalizarlo, y por tanto, a hacerlo más eficiente y transparente con objetivos de aumentar sustancialmente la oferta.

Asimismo, cabe repensar cómo se contempla el fomento de la rehabilitación en esta ley. En España aproximadamente el 65% del parque inmobiliario es vivienda en altura y esas mejoras en materia de rehabilitación que recibirán incentivos fiscales no son decisiones de un particular, sino de toda la comunidad de propietarios. Por ahora no estamos viendo muchos resultados en este ámbito por lo que hay que abordarlo de otra manera diferente a la actualmente planteada.

Por su parte, otro aspecto importante y que puede generar grandes desigualdades entre diferentes regiones del país, es que las competencias de vivienda están transfe-

Las restricciones de precios en el alquiler reducirá la oferta y elevará los precios

ridas a las Comunidades Autónomas y aunque el Estado puede marcar las directrices más generales la frontera entre quién lo regula es muy difusa. De nuevo es fundamental revisar la normativa y marcar unas bases asumibles para todas las regiones del país.

Y es que una cosa es clara, no vale *café para todos*. Claramente esta ley es necesaria, pero como marco de juego para todos los actores, sino las consecuencias pueden ser peor que el escenario inicial, y de esto tenemos ejemplos en algunas de las medidas anticrisis aprobadas recientemente o las limitaciones al mercado vistas en otros países europeos.

Tal y como está diseñada ahora esta regulación implicará una restricción de la oferta que promoverá el efecto contrario y que limitará el mercado libre.

Estamos a tiempo de crear una ley necesaria y justa para todos, a largo plazo y que, dicho sea de paso, es lo que necesita un mercado como el de la vivienda. No desaprovechemos la oportunidad.



Raquel Sánchez, ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. EUROPA PRESS

ALQUIRELAX ‘ABRIRÁ’ AL ALQUILER 48.000 CASAS EN SEVILLA

La previsión de la compañía es abrir al mercado de arrendamientos urbanos más de 600 viviendas en 2023

elEconomista.es
MADRID.

Con el objetivo de abrir al alquiler 48.000 viviendas en Sevilla nace Alquirelax. Se trata de la una empresa especializada en la gestión integral de alquileres residenciales. “Nuestro objetivo es el de abrir al mercado del alquiler, las más de 48.000 viviendas que hay actualmente cerradas en Sevilla, y de esta manera podremos aumentar la oferta de viviendas en alquiler y contribuir a moderar los precios de mercado”, subraya su presidente, Juan Pedro Rivero.

Nace de Urbanarte, una empresa con más de 20 años de experiencia en el sector

La firma lleva más de un año trabajando con propietarios e inquilinos en Sevilla. Alquirelax pertenece a Urbanarte, un grupo con más de 20 años de experiencia en el mercado de la compraventa y asesoramiento inmobiliario a particulares y empresas.

“Tenemos una cartera de más de 100 inmuebles, en lo que podríamos decir que ha sido la fase piloto. En este año nuestra previsión es llegar a más de 600, donde los propietarios pueden confiar en un servicio que es de Sevilla, y con un modelo de protección de su vivienda, que le permite abrir

su inmueble al mercado del alquiler, con total seguridad”, asegura, Macarena Vercy, directora ejecutiva de Alquirelax.

La firma ha detectado que existen varias reticencias por parte de los propietarios en Sevilla a la hora de destinar sus viviendas al alquiler: gestión integral de la vivienda en alquiler, miedo al impago de la renta, miedo a las reparaciones en el inmueble y el coste y los problemas en el caso de desahucio. Alquirelax ha puesto especial foco en resolver estos problemas a través de su método *Así si alquiler*.