

¿Por qué ha subido tanto el alquiler de vivienda?

Se ha producido una suma de factores que han provocado un incremento muy fuerte del precio del alquiler en las grandes ciudades.

Por un lado, el PP reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013 y los contratos de alquiler pasaron a ser de 3 años (antes eran de cinco años). Esos contratos están venciendo ahora y los propietarios están aprovechando para subir los precios a los inquilinos porque la Ley también eliminó cualquier índice de referencia para actualizar precios, como el IPC. En muchos casos, esos inquilinos no pueden afrontar esos nuevos precios y se tienen que mudar.

Por otro lado, el alquiler turístico ha restringido notablemente la oferta, especialmente en Madrid, Barcelona, Baleares o Málaga. Muchos propietarios que antes destinaban la vivienda a alquiler residencial ahora ven más rentable destinarla a alquiler turístico. Al haber menos pisos para alquiler residencial (menos oferta) se incrementa el precio.

Y en tercer lugar, por una parte, ha habido muchos pisos comprados como inversión y, por tanto, sacados del mercado (ni se venden ni se alquilan) y, por otra parte, muchos pisos que durante la crisis estaban alquilados a la espera de que se recuperara el mercado (o porque no había acceso a créditos) ahora se están sacando a la venta.

¿Qué piensa hacer el Gobierno ante esa subida de precios?

El Gobierno se ha mantenido impasible ante una situación que afecta a millones de españoles. Para el ministro de Fomento, la Vivienda es una política pública de segundo orden. Además, si el Partido Popular ha sido especialmente dañino para las políticas sociales, promover un acceso asequible a la vivienda no se ha quedado fuera de estos ataques.

Pero parece que, después de que en el PSOE empezásemos a presionarle en el Congreso y en el Senado, el ministro ha visto que había que aparentar hacer algo en cuestión de vivienda, aunque nos tememos que más por preservar su imagen que porque crea que se necesita una actuación del Gobierno en la materia. De este modo, el Gobierno del PP ha aprobado el Plan Estatal de Vivienda de prisa y corriendo después de tenerlo en el cajón quince meses. Eso sí, lo ha acelerado tanto al final que los últimos trámites no se han consultado siquiera con las Comunidades Autónomas.

En este Plan Estatal de Vivienda han incluido ayudas al alquiler para jóvenes. La pregunta es: con numerosas ciudades donde es casi imposible encontrar un piso para alquilar a un precio asequible, ¿a qué le vamos a aplicar la ayuda del Gobierno si no hay quien alquile? Además, este Plan no distingue las diferentes situaciones de los jóvenes en función de su edad. No es lo mismo lo que un joven necesita entre los 18 y los 30 años que lo que pueda necesitar entre los 25 y los 35.

En pocas palabras, ayudar a los jóvenes está bien, pero el problema no está sólo en la demanda (los jóvenes) sino sobre todo en la oferta (es decir, que hay peleas por alquilar pisos).

Y, desde luego, lo que no va a hacer el Gobierno del PP es reconocer que su reforma de 2013 ha sido un fiasco que ha dejado desprotegidos a los inquilinos.

Esto me parece muy bien. ¿Pero qué vais a hacer en el PSOE?

Pues una vez más, como con las pensiones, tenemos que proponer medidas porque el Gobierno pasa de gobernar.

A continuación te relatamos las 12 principales medidas que incluye nuestra propuesta.



#AhoraAlquilerAsequible

PRINCIPALES MEDIDAS QUE PROPONE EL PSOE PARA FOMENTAR EL ALQUILER DE VIVIENDA

- 1. Los contratos de arrendamiento tendrán prórroga forzosa hasta 5 años.** En 2013, el PP lo había rebajado a 3. Esto hace que a los 3 años, el propietario pueda dar por concluido el contrato o imponer al inquilino una fuerte subida de renta.
- 2. La subida de la renta estará sujeta de nuevo a la evolución del IPC, es decir, al incremento real del coste de la vida.** Con la reforma del PP, la subida de la renta no tenía límite de referencia, lo que ha provocado una gran escalada de los precios del alquiler y situaciones abusivas contra los inquilinos.
- 3. Seguirá habiendo un mes de fianza obligatoria, pero se limitan las fianzas o avales adicionales que el arrendatario tiene que prestar para lograr alquilar la vivienda.** Ya nadie tendrá que juntar 2000, 3000 o hasta 4000 euros para poder alquilar una vivienda.
La limitación de las fianzas adicionales o de los avales bancarios es mayor cuanto más barato sea el alquiler, de modo que se beneficia más a los inquilinos con menor poder adquisitivo.
- 4. Definimos bien lo que es un arrendamiento para fines de vivienda, el arrendamiento de temporada y el de cesión temporal de corta duración.**
 - **El arrendamiento de temporada será de 15 días o más y sin servicios.** Se regulará por la Ley de Arrendamientos Urbanos.
 - **La cesión temporal será la figura para arrendamientos inferiores a 15 días o para cesiones con servicios análogos a los hoteleros.** Quedará fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 5. El inquilino, en caso de que se venda la vivienda que habita, estará protegido durante el plazo de vigencia de la prórroga forzosa sin necesidad de tener que inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad.**
- 6. Si el propietario necesita la vivienda para sí o para su familia, podrá solicitarla, siempre que haya hecho constar esta cláusula en el momento de firmar el contrato.**
Hasta ahora, si el arrendador necesitaba la vivienda, podía reclamarla de modo sobrevenido aunque esa cláusula no constara en el contrato.
- 7. Transcurridos cinco años de alquiler, el contrato se prorrogará anualmente hasta un máximo de tres años más,** salvo que el inquilino manifieste que abandona la vivienda con un mes de antelación. Hasta ahora, con la reforma del PP en 2013, estas prórrogas eran de un año.

8. Si la vivienda cambia de propietario, entre otras causas por la ejecución de una hipoteca, el inquilino tiene derecho a permanecer en la vivienda al menos los cinco primeros años de alquiler. El inquilino no perderá su vivienda por causas sobrevenidas ajenas al cumplimiento de sus obligaciones.

9. Las disputas sobre el pago de la renta y los desahucios seguirán teniendo la tramitación judicial más garantista, pero las demás disputas, cuando sean de poco valor, podrán resolverse en juicios de menor cuantía, para agilizar los procedimientos.

10. Promoveremos un sistema público de precios de referencia por zonas, para que los propietarios que respeten esos precios de referencia y no alquilen con precios superiores puedan beneficiarse de ventajas fiscales.

Si el propietario hace obras en la casa destinadas a la eficiencia energética y la vivienda mejora dos categorías o más en el certificado energético, las ventajas fiscales se incrementarán.

Y si además se le alquila la casa a un joven de entre 18 y 30 años con ingresos bajos, el tratamiento fiscal será aún más favorable.

11. Si vendes una casa y compras otra para destinarla a alquiler durante diez años, las ganancias de la venta de la primera casa quedarán excluidas en el IRPF.

12. También habrá mejor trato fiscal para los arrendatarios, que ahora carecen de ventajas en su declaración de la renta: los inquilinos con una base imponible inferior a 30.000 euros anuales podrán deducirse un 10,05% de las cantidades que paguen en concepto de alquiler.

13. Modificamos la Ley del Suelo para **dar prioridad, dentro del suelo residencial, al uso para vivienda permanente**; y establecemos las categorías de:

- **Vivienda dotacional** (sobre suelo demanial y destinada a residencia transitoria de colectivos desfavorecidos o con necesidades especiales)
- **Vivienda social** (sobre suelo patrimonial y destinada a residencia permanente de colectivos con dificultades de acceso al mercado)

14. Las resoluciones judiciales de desahucio de primera vivienda llevarán aparejada automáticamente una notificación a los servicios sociales competentes para que intervengan.

¿Y no sería mejor construir más vivienda?

Sí, sería mejor. Pero los precios están subiendo ahora, a un ritmo brutal, y las casas tardan tiempo en edificarse. Además, en el PSOE consideramos que, siempre que se use dinero público, la construcción debe ir destinada a alquilar las viviendas.

¿Y qué vais a hacer con el alquiler turístico?

Es cierto que el alquiler turístico está restringiendo mucho la oferta de pisos céntricos y que está llevando a una subida de precios desde el centro hacia las afueras de las ciudades, como una piedra que cae en un estanque de agua.

También es verdad que a algunos propietarios que sí viven en las viviendas que alquilan a turistas les supone un dinero extra con el que vivir.

Tampoco podemos obviar que provoca problemas de convivencia dentro de las comunidades de vecinos, tensiones y situaciones de conflicto vecinal.

Los centros históricos se están vaciando de vecinos y se están llenando de turistas, lo que provoca problemas de cohesión territorial, un fenómeno conocido como gentrificación. Este fenómeno tiene especial relevancia en Madrid y Barcelona, donde sus alcaldesas no han hecho más que dar bandazos sin solucionar el problema. Normal: el problema requiere soluciones de calado y de conjunto.

Además de las medidas que acabas de leer, destinadas al alquiler de vivienda para residir en ella, en el PSOE estamos preparando otra batería de medidas sobre alquiler turístico, pero hemos pensado en priorizar el alquiler para vivienda porque lo consideramos un problema diferente que no debe mezclarse con los problemas derivados del alquiler turístico.

¿Pero el problema es tan grave como decís?

