

Ante la ley de vivienda

La legislación que se va a tramitar en el Congreso va más allá de la política específica que refleja el propio texto, porque se trata una promesa y la cuestión es cómo se va a cumplir



Un cartel anuncia una vivienda en alquiler en el centro de Sevilla.
PACO PUENTES

JULIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

15 ABR 2023 - 10:28 CEST

14

La tramitación parlamentaria final del proyecto de ley por el derecho a la vivienda en España en 2023 va a tener lugar en un momento en el que se ha agravado el problema de acceso a la vivienda. Este se ha convertido en una cuestión de emergencia social, que requiere de soluciones decididas para corregir el evidente déficit existente. Los precios de la vivienda y del alquiler están desacoplados respecto de los niveles de ingresos de los

hogares jóvenes en situación de formar un hogar. Es evidente [la situación de exceso de demanda en el mercado del alquiler social](#). La política de vivienda es competencia exclusiva de las comunidades autónomas. La mayor aportación al gasto público en vivienda la realiza el gobierno estatal en forma de transferencias condicionadas. España es uno de los países de la Unión Europea con menor presencia de las viviendas sociales de alquiler.

El proyecto de ley para el derecho a la vivienda tiene como objetivo principal el regular el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada. [Se incluyen en el mismo los instrumentos precisos para realizar una política de vivienda más ambiciosa que las desarrolladas hasta el momento](#). Entre otros aspectos, el proyecto citado define y clasifica las viviendas protegidas, cuyo perfil se ha ido diluyendo en los últimos años. Se definen en el mismo los parques públicos de viviendas para el alquiler social, cerrando la posibilidad de venta de los mismos a fondos de inversión y a entidades privadas con ánimo de lucro. El proyecto concede una clara trascendencia a los registros de demandantes de vivienda, que ahora solo son obligatorios para todos los municipios en Cataluña y País Vasco. La creación de un registro público de los contratos de alquiler puede permitir la elaboración de índices de precios del alquiler para todos los niveles territoriales.

En el proyecto destaca la obligación de la legislación autonómica de establecer que en el suelo de reserva para vivienda protegida el 50% se destine a la promoción en alquiler. Se abre la posibilidad de destinar el suelo dotacional a la construcción de viviendas sociales para el alquiler. Las viviendas protegidas construidas sobre suelo destinado a dicho objetivo tendrán carácter permanente mientras se mantenga la calificación de dicho suelo. La penalización de la vivienda vacía en el impuesto sobre bienes inmuebles es un aspecto positivo del proyecto de ley. El proyecto de ley no contempla la posibilidad de una “segunda oportunidad” para los hogares insolventes sobrevenidos no dolosos, en línea con lo existente en la mayoría de los países de Europa Occidental.

El aspecto más controvertido del proyecto de ley es el de la posibilidad de establecer controles de los precios del alquiler en las denominadas “zonas de mercado residencial tensionado”. En dichas zonas [el esfuerzo de acceso a la vivienda debe superar el 30% de los ingresos del hogar](#) y tanto precios de venta como alquileres han debido superar en el acumulado de los cinco años precedentes el aumento del índice de precios de consumo. En las

viviendas ya arrendadas en los últimos cinco años la renta pactada se podrá incrementar hasta en un 10% sobre la última renta.

Si el arrendador es un “gran tenedor” (titular de más de cinco inmuebles urbanos de carácter residencial) la renta del nuevo contrato no podrá exceder el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de números índices de referencia. El sistema no podrá aplicarse en un periodo de 18 meses, plazo previsto en el proyecto de ley para realizar el sistema de índices en cuestión. En ausencia de una estadística oficial de alquileres se ignora cómo podrá satisfacerse la exigencia de conocer el crecimiento de los precios del alquiler para definir una zona residencial como tensionada. En 2023 rige un tope de aumento del 2% y para 2024 se ha anunciado que el tope será el 3%. Hasta bien avanzado 2025 no se podrá implantar el punto más incisivo del control de alquileres previsto.

En la práctica la declaración de zona tensionada es una competencia que corresponde a las comunidades autónomas. Ante las declaraciones realizadas sobre el particular por los líderes políticos, puede terminar habiendo normas y criterios muy distintos y mercados inmobiliarios diferenciados por autonomías.

Como se dijo en Francia con motivo de una nueva ley de vivienda, de la aprobación de la ley de vivienda no se derivará que del suelo surjan los cientos de miles de viviendas precisas para reforzar el exiguo parque de viviendas sociales existente en España. La ley de vivienda que se va a debatir en el Congreso es, más que una política de vivienda, una promesa de política de vivienda. La cuestión radica en saber cómo se va a cumplir tal promesa

Julio Rodríguez López es vocal del Consejo Superior de Estadística del INE. Fue presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada