

ECONOMÍA Y TRABAJO

Países como Alemania, Francia, Italia o EE UU han regulado los arrendamientos sin grandes logros

Límites al alquiler en el mundo: ni tabú ni la panacea

JOSÉ LUIS ARANDA, Madrid
La regulación del alquiler se ha convertido en el enésimo motivo de confrontación en el Gobierno de coalición. La disputa se dirime entre dos visiones opuestas. El PSOE defiende incentivar fiscalmente a los propietarios que alquilan por debajo de un determinado precio, lo que recuerda a una medida aprobada en Portugal en 2019. Unidas Podemos es mucho más rotundo y prefiere congelar las rentas que estén por debajo de la media y forzar bajadas de precios hasta ese límite en los alquileres más altos.

En medio de un encendido debate, las dos partes sacan a relucir ejemplos que supuestamente prueban las bondades de uno u otro modelo. Se trata de una comparación compleja por las peculiaridades de cada mercado de vivienda. La ausencia en España de una auténtica política pública de alquiler hace aún más difícil extraer conclusiones al echar la vista hacia otros países. Pero las experiencias de Alemania, Francia, Italia y EE UU dejan dos conclusiones. La primera, que establecer límites de algún tipo al alquiler no es tabú, sino algo que han hecho muchas ciudades de nuestro entorno. La segunda es que ninguno de estos casos ha sido un éxito rotundo ni la panacea para lograr casas asequibles.

Debate en Alemania. La discusión sobre el control de los alquileres es recurrente en el país de la UE donde un mayor porcentaje de población (48,9%) vive en pisos que no son de su propiedad. Además de la capital, Berlín, varias ciudades tienen alta densidad de población y una elevada demanda, lo que empuja los precios. De 2010 a 2018, la renta en las siete mayores ciudades alemanas subió más de un 40% de media, según la consultora Empirica.

El Gobierno federal intentó en 2015 reducir las alzas aprobando la ley del freno del alquiler, que limita los precios en los nuevos contratos a un máximo del 10% del alquiler medio de la zona donde está la vivienda. La norma se aplica a áreas tensionadas. Un estudio del grupo de expertos DIW apuntó en 2018 que sólo se consiguió una "desaceleración moderada". En zonas donde en los años precedentes los precios habían subido mucho (como los barrios berlineses de Kreuzberg o Neukölln, o el centro de Munich), el control sí evitó repintes fuertes.

Hace un año entró en vigor otra norma del Gobierno de la ciudad-Estado de Berlín (coalición de socialdemócratas, ecologistas y poscomunistas) que fijaba un tope a los alquileres en función del año de construcción del inmueble y las mejoras que haya tenido durante cinco años. No se aplica en pisos nuevos. Se aprobó con toda la oposición en contra y fue contestada en los tribunales, que aún no han decidido. El instituto económico Ifo ha publicado esta

Un problema sin la solución "mágica"

La accesibilidad del alquiler afecta "a un bien básico como es la vivienda", pero "no hay una solución mágica". Así lo aseguró ayer Unai Sordo, secretario general de CC.OO, al presentar un informe del sindicato. El estudio incide en la asimetría del mercado español, con inquilinos que fundamentalmente forman parte de los grupos económicamente más desfavorecidos y arrendadores mayoritariamente en los segmentos altos. Mientras un 48% de hogares que alquilan su vivienda tienen ingresos inferiores a 26.000 euros anuales, un 75% de los arrendadores superan esa cifra.

Sordo destacó un segundo "sesgo" del mercado: alquilar es cada vez más frecuente entre los jóvenes porque sus ingresos no les dejan otra opción. Y se mostró partidario, como ya había dicho el sindicato, de "políticas temporales que contengan los precios", pero advirtió que la solución "no es una dicotomía" entre medidas fiscales o límites de rentas. Se necesitan "todas las medidas y alguna más", añadió, aludiendo también a la construcción de vivienda y a la rehabilitación para aumentar la oferta.

semana un estudio que asegura que los alquileres han bajado, pero la oferta se ha contraído. Los propietarios sacan al mercado menos pisos, en una ciudad donde el 85% de habitantes vive de alquiler y a la que llegan cada año 40.000 nuevos vecinos.

Francia, dos leyes en cinco años. La carestía de la vivienda en París hace imposible para muchos comprar casa: más del 60% de habitantes de la capital francesa viven de alquiler. Pero arrendar no es barato: tras una subida del 50% en los precios en una década, el Gobierno de François Hollande aprobó una ley en 2014 que permitía limitar las rentas en zonas "tensas". La justicia frenó la ley en 2017, lo que según algunos estudios disparó los precios hasta un 25%. Una nueva normativa, la denominada ley Elan, volvió a posibilitar limitar las rentas y París la aplica desde julio de 2019.

La norma se contempla tanto en contratos nuevos como en renovaciones. El precio no puede exceder el 20% del valor de referencia fijado cada año por decreto, que contempla criterios como la localización, el número de habitaciones o el año de construcción. Tampoco puede ser inferior al 30%. Los límites se aplican en 80 barrios de París y las multas por infringirlo van de 5.000 euros, para particulares, a 15.000 euros, para empresas. El Observatorio de los Alquileres de París, donde participan sector privado y administraciones, señaló que los precios se elevaron ligeramente más en 2019, cuando ya estaba en vigor la ley para contener precios, que en

nominado Alquiler de tarifa acordada. Cada Ayuntamiento, a partir de acuerdos entre las asociaciones locales de propietarios y representantes de los inquilinos, fija precios máximos y mínimos. Roma introdujo esta norma nacional en 2004. El municipio indica de forma precisa cómo hacer una valoración del inmueble. Para establecer el baremo de precios que guía las negociaciones entre arrendatario y arrendador, se tienen en cuenta incluso los servicios cercanos y áreas verdes. Este tipo de contratos, de carácter voluntario, son cada vez más populares, ya que el Estado ofrece incentivos fiscales. Se contempla un pago de tasas para los propietarios del 10% del total de la renta (frente al 21% en los denominados contratos libres).

Desde el pasado abril, inquilinos y propietarios pueden pactar una reducción del alquiler por la crisis del coronavirus. Ninguna de las partes debe pagar las tasas correspondientes al registro de un nuevo contrato. Según el último informe del portal SoloAffitti, los alquileres cayeron un 7,5% de media en Italia durante la emergencia sanitaria. En 2020 aumentaron más de un 3% las adhesiones al contrato de alquiler de precio acordado, debido a los beneficios fiscales que conlleva esta fórmula.



Carteles de protesta por la venta de pisos de alquiler en un edificio de Berlín, en noviembre de 2018. / J. HERRMANN (REUTERS)

Tres Estados norteamericanos han puesto normas en los últimos años

Un estudio señala que en Berlín han bajado los precios y también la oferta

Uno de cada tres contratos nuevos en París se saltó las medidas en 2019

2018. Uno de cada tres nuevos contratos subió la renta por encima de lo que permite el índice oficial sin justificación (se puede hacer si se hacen mejoras en la vivienda). En 2020 se esperaba mayor contención en los precios, más por efecto de la pandemia que por una expansión de la ley.

Rentas acordadas en Italia. El país cuenta desde 1998 con un mecanismo de control de rentas de

EE UU, límites en tres Estados. La crisis de accesibilidad a la vivienda en Nueva York es estructural. La falta de espacio y la oferta del mercado libre sitúan los precios por las nubes, en una ciudad eminentemente enfocada al alquiler: el 65% de los residentes (unos 5,4 millones) son inquilinos. Un tercio dedicaba en 2019 al menos el 50% de sus ingresos al pago de la renta de alquiler.

Del parque de viviendas en alquiler existente en Nueva York, el 43% son libres y el 45% son de propiedad privada pero con rentas limitadas (reguladas por una agencia gubernamental). En 2019 el Estado adoptó una nueva ley aplicable a las segundas. Junto a las dos categorías citadas, existen dos más: la renta controlada (equivalente a renta antigua en España), unos 20.000 inmuebles construidos en su mayoría antes de 1947; y la oferta pública, el 12% del total de viviendas en alquiler, que se dedican a las personas con menor nivel de ingresos y tiene unas enormes listas de espera.

El 1 de enero de 2020, California limitó durante 10 años el aumento anual de rentas al 5% más la inflación. La medida convirtió a California en el tercer Estado del país que adoptaba una protección significativa del inquilino. Oregón aprobó en 2019 un límite de renta anual del 7% más la inflación, sin límite temporal.

Con información de **Lorena Pacho** (Roma), **Silvia Ayuso** (París), **Elena G. Sevillano** (Berlín) y **María Antonia Sánchez-Vallejo** (Nueva York).