



El Gobierno incluye dos años de prórroga de los alquileres en el decreto de vivienda

NEGOCIACIÓN EN EL CONGRESO/ Los partidos del Gobierno acuerdan una nueva extensión automática para los contratos que venzan antes del 30 de junio de 2028 y negocian con Junts y el PNV bonificaciones fiscales para caseros y compradores.

Diego S. Adelantado. Madrid
Los dos partidos del Gobierno de coalición, PSOE y Sumar, alcanzaron ayer un acuerdo sobre el nuevo decreto de vivienda con el que pretenden convencer a sus socios de investidura –especialmente a Junts– para aprobar un texto que cuente con el apoyo parlamentario que no han tenido los anteriores. Y, dentro del borrador con el que acudirán a negociar con los grupos en los próximos días, se incluye una prórroga “reforzada” de los alquileres, a pesar de que el Congreso tumbó esta medida el pasado abril, apenas un mes después de su puesta en marcha.

Así lo avanzaron ayer fuentes de Sumar, desde donde explicaron que dicha prórroga extraordinaria sería de un máximo de dos años para todos los contratos de alquiler que venzan antes del 30 de junio de 2028, siempre que los inquilinos la soliciten. Por tanto, en algunos casos la extensión podría llegar hasta mediados de 2030. Según los cálculos de la formación que lidera Yolanda Díaz, cuatro millones de personas y un millón y medio de hogares podrían beneficiarse de la ampliación obligatoria.

La propuesta del Gobierno es aún más ambiciosa, y abarca más contratos, que la anterior prórroga, que ya tumbó el Congreso. Sin embargo, en esta ocasión las intenciones del Ejecutivo pasan por convencer al PNV y a Junts incluyendo en el texto “propuestas apoyadas por las distintas fuerzas políticas a lo largo de la legislatura, con el objetivo de que todos los grupos se sientan representados”.

Según aseguran fuentes gubernamentales, el objetivo sigue siendo aprobar el texto en el próximo Consejo de Ministros, el martes, 28 de julio, para cumplir con una de las promesas que el Ejecutivo hizo a principios de mes, y en línea con la avalancha legislativa que el Gobierno de Pedro Sánchez ha planteado para el cierre del curso político, antes de las vacaciones de agosto. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana lleva semanas negociando el nuevo de-



La ministra de Trabajo, Yolanda Díaz, y la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez.

Deducciones fiscales y la Ley del Suelo, sobre la mesa

Después del pacto inicial entre el PSOE y Sumar, la negociación sobre el nuevo decreto de vivienda salta ahora a la mesa con sus principales socios de investidura, donde el acuerdo parece más complicado. El Ministerio de Vivienda que lidera Isabel Rodríguez se ha mostrado abierto a incluir en el texto bonificaciones fiscales para los caseros, en línea con las propuestas de Junts en materia de vivienda. La

formación de Carles Puigdemont planteó incluso la recuperación de la deducción por vivienda habitual que decayó en 2013, y que permitía minorar parte de las cuotas hipotecarias soportadas durante el año en el IRPF. Este extremo es uno de los principales puntos de fricción con Podemos, desde donde han venido anticipando su *no* al decreto si finalmente se incluyen las bonificaciones fiscales.

Desde el PNV, por su parte, pidieron ayer limitar la prórroga automática de los alquileres a aquellos inquilinos que estén al corriente de pago al menos durante los doce meses anteriores a la solicitud de la extensión. Los nacionalistas vascos también estarían poniendo sobre la mesa la reforma de la Ley del Suelo que permanece enquistada en el Congreso y que, de aprobarse, permitiría agilizar la construcción de nuevas

promociones de vivienda para “dar mayor seguridad jurídica y agilidad a los planeamientos urbanísticos”; mientras que se oponen al alza del IVA de los alquileres turísticos. Podemos también se mostró ayer contrario a la reforma de la Ley del Suelo, al considerar que incluye modificaciones sustanciales sobre las que “la mayoría del Congreso, incluidos grupos como Sumar o ERC, ya se han mostrado en contra”.

creto de vivienda, cuyos apoyos todavía están en el aire.

El departamento que lidera Isabel Rodríguez mostró ayer su disposición a “mantener la discreción” tras la filtración de Sumar, si bien afirmaron que el contenido final del real decreto “será amplio, ambicioso e incluirá soluciones estructurales para el problema de la vivienda”. La prioridad del Ministerio, señalan, “es lograr un acuerdo para que el real decreto que se apruebe en el Consejo de Ministros se

pueda convalidar en el Congreso de los Diputados” a la vuelta de las vacaciones políticas de agosto.

Además de la prórroga de los alquileres, el texto pactado entre el PSOE y Sumar también incluye, entre otras medidas, la regulación de los alquileres de temporada y de habitaciones, la obligatoriedad de que los contratos sean por escrito y bonificaciones en el IRPF a quienes bajen el precio del alquiler, en línea con anteriores propuestas del Ejecuti-

vo que finalmente no lograron el apoyo parlamentario. Y, en aras de movilizar vivienda asequible en el mercado del alquiler permanente, el real decreto también recogería el aumento del IVA de los pisos turísticos al 21% y otras iniciativas de agilidad administrativa.

Freno a la inversión

De momento, la confirmación de que el nuevo real decreto de vivienda incluirá una prórroga automática de los alquileres más amplia que la apro-

bada por el Consejo de Ministros el pasado marzo no convence a los expertos del sector como medida para contener los precios de los arrendamientos en un contexto donde la falta de oferta y una demanda cada vez más amplia es la principal causa de la crisis inmobiliaria.

Para Gonzalo Bernardos, profesor de Economía y director del máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona, la nueva prórroga a los alquileres no tiene una base econó-

Vivienda pretende llevar el nuevo decreto de vivienda al Consejo de Ministros del martes

Los expertos inmobiliarios anticipan una caída aún mayor de la oferta de alquileres

mica, teniendo en cuenta que la inflación se encuentra en niveles más reducidos que en los ejercicios 2021, 2022 o 2023, después de los cuales “se impusieron topes a los caseros para subir el alquiler”. Ello, sumado a que la rentabilidad bruta del alquiler ha caído hasta el entorno del 3%, según el Banco de España, podría provocar “una reducción de la oferta todavía mayor”.

A juicio de Bernardos, esta cuestión podría disparar el miedo entre los inversores de vivienda –la mayor parte, pequeños propietarios– para alquilar. “Mientras no se recobre la seguridad jurídica, aquí no va a invertir nadie”, valora a EXPANSIÓN.

En la misma dirección apuntan desde la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), reclamando “evaluar las consecuencias de una nueva prórroga forzosa del alquiler antes de aprobar un decreto que puede tener efectos contraproducentes para los inquilinos”, al correr el riesgo de “seguir reduciendo el parque disponible y de intensificar la tensión que ya sufre el mercado”.

Según los datos de las agencias inmobiliarias, el 21,9% de los propietarios han abandonado el mercado del alquiler residencial de larga duración durante el último año en busca de segmentos más rentables –como el alquiler de temporada o el vacacional– y seguros para sus inmuebles, debido en gran medida a la introducción de topes a los precios en múltiples capitales de provincia o a la prohibición de desahuciar a inquilinos morosos vulnerables.