

LOS PROPIETARIOS RETIRAN 4.300 PISOS DEL MERCADO EN APENAS 48 HORAS

Portales inmobiliarios y agencias detectan una reducción inusual de la oferta de viviendas en arrendamiento tras la ofensiva gubernamental del ‘decreto Maricarmen’ y vaticinan movimientos más severos en los próximos días por la incertidumbre

Antonio Ramírez Cerezo
Madrid



Los propietarios empiezan a replegar-se del mercado de alquiler ante la incertidumbre generada por las iniciativas del Gobierno en este campo, plasmadas en los dos reales decretos leyes de vivienda que el Gobierno pretende sacar adelante este viernes en el pleno extraordinario el Congreso de los Diputados. La recuperación del escudo antidesahucios, y otras medidas como la prórroga forzosa de los alquileres durante dos años y los contratos de arrendamiento indefinidos, han logrado paralizar estos días el mercado del alquiler con aplazamientos de la firma de contratos y pisos que pasan del mercado del alquiler al de la compraventa.

Lo confirma José María Alfaro, presidente de la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), quien asegura que en los últimos días dos de cada tres agencias asociadas a FAI han reportado incidencias relacionadas con los alquileres, como aplazamientos de nuevos contratos o desistimiento de alquiler y trasvase a la venta. «Los arrendadores están hartos, tienen miedo y además valoran que el mercado de venta está en precios máximos y el de alquiler en riesgos máximos», avisa el profesional del sector.

El también CEO de Alfaro & Partners asegura que aunque hoy caigan ambos decretos en el hemicycle el daño ya está hecho. «En las próximas semanas prevemos una alta incidencia y, en consecuencia, una reducción de la oferta de alquiler y un mayor filtro en la selección de inquilinos. Lo que irá en contra de los menos solventes o perfiles con mayor potencial de vulnerabilidad», declara a ABC.

Desde la plataforma de las agencias inmobiliarias dicen comprender el malestar social y las movilizaciones de la ciudadanía por las dificultades de acceso a la vivienda, pero creen que las

nuevas propuestas suponen legislar de espaldas al comportamiento real del mercado y vienen a agravar el contexto de hiperregulación a la vivienda que se han promovido en los últimos años.

Los efectos no serán menores. Solo en el último año, las agencias inmobiliarias aseguran que el 21,9% de los arrendadores con viviendas gestionadas ya han abandonado el mercado del alquiler de larga estancia. «Esta fuga de oferta demuestra que hiperregular el mercado termina contrayendo el ‘stock’ disponible por miedo e incertidumbre de los caseros, reduciendo las opciones de las familias e incrementando la tensión en los precios».

Entrando al detalle de los decretos, FAI apunta a que las prórrogas y limitaciones pueden dar estabilidad a los inquilinos que ya tienen contrato, «pero existe el riesgo de que desincentiven la incorporación de nuevas viviendas al alquiler, perjudicando especialmente a jóvenes y familias que todavía buscan vivienda». Los textos también generan «incertidumbre» con el sistema de pagos y compensaciones previsto en el caso de los desahucios, ya que los propietarios «necesitan conocer con claridad quién abonará las cantidades, cuánto recibirán y cuándo». A ello, se sumaría «una normativa cada vez más compleja, con cambios en duración, actualización, fiscalidad, gastos, garantías y procedimientos judiciales, lo que dificulta la seguridad jurídica».

En los últimos días, la salida de pisos que aspiraban a alquilarse en las próximas semanas del mercado es un hecho. Ayer el Observatorio del Alquiler aseguró haber detectado entre los

días 28 y 30 de septiembre una «aceleración inusual» en la reducción de la oferta publicada de vivienda en alquiler, que habría resultado en la retirada del mercado de un total de 4.290 viviendas en toda España tanto de alquiler residencial como temporal.

La entidad matiza que el dato no permite atribuir todavía la totalidad de esta reducción a los recientes cambios regulatorios. «Sin embargo, la intensidad y la velocidad del movimiento resultan inusuales y justifican un seguimiento específico durante las próximas semanas», advierten.

Pero, como FAI, la entidad que depende de la Fundación Alquiler Seguro dice estar recibiendo en los últimos días información de agentes inmobiliarios que aseguran que los propietarios están aplazando firmas, paralizando operaciones o retrasando la decisión de poner sus viviendas en alquiler hasta

disponer de mayor información sobre el alcance de las nuevas medidas.

Sin embargo, los portales inmobiliarios consultados por este periódico aseguran no haber visto anomalía alguna en los últimos días con respecto al ‘stock’ de viviendas en alquiler disponible en sus páginas web, pese a que ayer la presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, apuntó a que más de 2.000 pisos de alquiler en Madrid desaparecieron de los portales inmobiliarios en solo 12 horas, una cifra que no ha podido corroborar este periódico con los distintos portales.

Lo que sí ha podido comprobar este periódico es la caída que se ha producido desde principios de semana en ciudades como Barcelona y Valencia. En el caso de la Ciudad Condal, el pasado lunes tenía disponibles 2.608 pisos en alquiler en el portal inmobiliario Idealista. Al cierre de esta edición eran 2.452



JOSÉ MARÍA ALFARO

Portavoz de las agencias inmobiliarias

«El mercado de venta está en precios máximos, y el del alquiler en riesgo máximo»

