

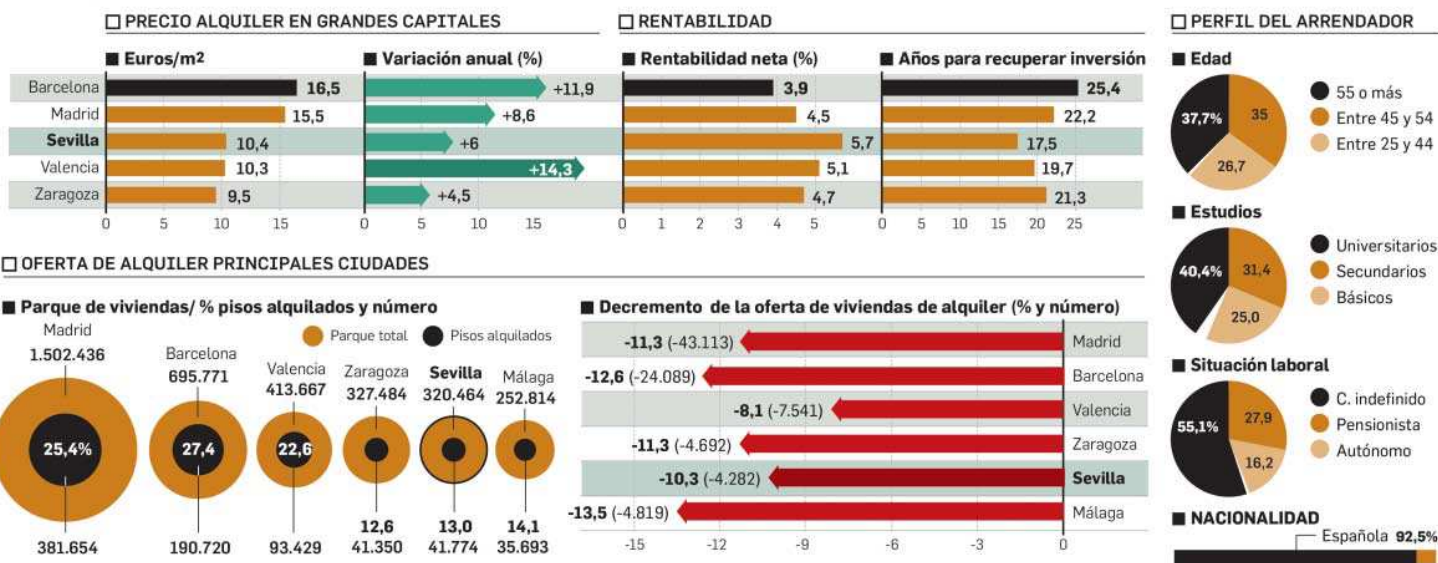


Sevilla perderá 4.280 viviendas de alquiler por la nueva ley

● El límite a las rentas en zonas tensionadas (22%) y la inseguridad jurídica (66,3%) pueden llevar a muchos propietarios a retirar inmuebles del mercado y buscar otras opciones

Evolución del precio del alquiler

Datos del primer semestre de 2023



FUENTE: Análisis del Mercado de la Vivienda, Cátedra-Tecnocasa. GRÁFICO: Dpto. de Infografía.

Ana S. Ameneiro

El alquiler de vivienda está cada vez más caro y la oferta de pisos es cada vez más escasa respecto a años anteriores. El mercado del alquiler de vivienda se va a resentir aún más con la nueva Ley de Vivienda. Así lo estiman los expertos por el efecto del tope al precio del arrendamiento que impone la normativa.

En Sevilla, los expertos calculan que los propietarios van a retirar del mercado del alquiler un total de 4.280 pisos, bien para destinarlos a la venta o bien para darles otro uso diferente. En porcentajes este decremento de la oferta sería de un 10,3%.

El límite a las rentas en las zonas tensionadas (22%) y la inseguridad jurídica (66,3%) podrían llevar a muchos propietarios a retirar sus inmuebles del mercado del alquiler y buscar otras opciones de negocio. A nivel nacional, esto supondría la desaparición de más de 108.500 viviendas que actualmente están alquiladas.

Los datos corresponden al estudio *Impacto de la nueva Ley de Vivienda en la oferta inmobiliaria de alquiler y al informe sobre el mercado de la vivienda*, corres-



Bloques de vivienda de segunda mano en Sevilla.

pondiente al primer semestre de 2023, elaborado semestralmente por el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona y que ya cuenta con 37 ediciones.

A nivel nacional, la reducción de la oferta de alquiler que se espera es del 11% (un 7,7% de propietarios venderá la vivienda al finalizar el contrato de alquiler vigente) y un 4% cambiará de modalidad (arrendamiento para uso distinto al de vivienda).

En la ciudad de Barcelona, la oferta se vería reducida en un 12,6% (24.090 inmuebles menos), en Madrid, un 11,3% (43.113 inmuebles menos), en Málaga un 13,5% (4.819 inmuebles menos) y en Valencia un 8,1% (7.541 inmuebles menos). Las zonas más afectadas serían el Eixample barcelonés, con una disminución de la oferta de más del 16%, y el centro de Madrid, con una reducción de la oferta del 14,6%. A los propietarios con inmuebles en alquiler en Madrid, lo que más les preocupa es la inseguridad jurídica (70,9%), en Barcelona, el límite a las rentas en las zonas tensionadas (63%).

JUAN CARLOS MUÑOZ



En el primer semestre de 2023, el precio del alquiler sube en la mayoría de poblaciones analizadas, especialmente en las ciudades de Valencia (14,3%), Barcelona (11,9%) y Madrid (8,6%). En Sevilla y Zaragoza la subida es más moderada, del 6% y 4,5% respectivamente. El precio más alto está en Barcelona (16,5 el metro cuadrado), según explica Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa.

El perfil del propietario arrendador es una persona de 55 años o más (37,7%), con estudios universitarios (40,4%), con un trabajo indefinido (55,15%) y de nacionalidad española (92,51%).

Los detalles pueden verse en la infografía adjunta.

LIMITACIONES AL PRECIO QUE PERMITE LA LEY

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda fija para 2024 una subida máxima del precio del alquiler anual del 3% para todos los contratos en vigor, independientemente del tamaño del tenedor. El 25 de mayo se publicó en el BOE y es una de las reformas recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Otras limitaciones al precio del alquiler que establece la legislación son las siguientes:

–Beneficios fiscales o urbanísticos para las viviendas de titularidad privada con alquiler a precio reducido.

–Declaración de zonas de mercado residencial tensionado durante un período prorrogable de 3 años para poder aplicar medidas de reducción del alquiler.

–A partir de 2025, nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento en sustitución del IPC que evite incrementos desproporcionados en la renta.

En las zonas declaradas como tensionadas, la norma prevé la posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato. En nuevos contratos a nuevos inquilinos, la ley permite la limitación del alquiler a la renta del contrato anterior, así como la posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos cinco años. Asimismo, se establece la posibilidad de aprobar sistemas de índices de precios de referencia por ámbitos territoriales estableciendo una base de datos de contratos de alquiler para realizar seguimiento y evaluación de las medidas adoptadas.

Otras medidas previstas en nueva ley son las mejoras para fortalecer el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario, protección contra desahucios y nueva definición de gran propietario y vivienda vacía.