



Panorámica aérea de Tarragona, con la Rambla en primer plano. FOTO: PEP MONCUSI



# La Ley de Vivienda amenaza con sacar del mercado 3.000 pisos en Tarragona

Un estudio de Tecnocasa y la UPF avisa de que el tope de precios reducirá un 20% la oferta de casas de arrendamiento en la capital

RAÚL COSANO  
TARRAGONA

La nueva Ley de Vivienda amenaza con sacar del mercado del alquiler casi 3.000 inmuebles solo en Tarragona capital. Es la estimación de un estudio elaborado por Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra, que le pone cifras a lo que vienen alertando expertos del mundo inmobiliario: los topes a los alquileres van a hacer que una parte de los pisos se vayan a la compraventa o al alquiler temporal o turístico, en busca de mayores rentabilidades.

El impacto en TGN sería mucho mayor que en otros municipios: perdería un 20,5% de su actual oferta, bastante más que la media en España (11,7%). La principal merma procede de casas cuyo empleo en el alquiler cambiaría hacia otros usos, quizás más provechosos. Sería un 10,8%, lo que hará perder, según estos cálculos, 1.538 viviendas.

La otra gran afectación viene de los dueños que optarán por vender su propiedad antes que brindarla en arrendamiento. Ahí la pérdida se sitúa en un 9,7% y se traduce en 1.372 viviendas menos.

En global, el informe ubica el decremento de oferta en 2.910 casas o pisos, un sustancioso dato

## La Cambra de la Propietat Urbana nota los efectos en una contracción de la oferta

frente a la cifra de 14.195 pisos alquilados que contabiliza el informe en la ciudad.

El estudio reconoce que «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». En España eso «supondría la desaparición de más 108.500 viviendas que actualmente están alquiladas, o lo que es lo mismo, la oferta de alquiler se reduciría un 11,7% a nivel nacional».

### Ley en vigor pero no desplegada

Aunque la ley, aprobada a finales de mayo, está en vigor, sus efectos aún no se han desplegado. Sin embargo, algunos ya notan su influencia. «La afectación ya existe y el impacto desde hace meses es negativo, de reducción de stock, y eso está afectando al equilibrio, sobre todo en las grandes capitales, allí donde se concentra la demanda», indica Ferran Font, director de estudios de la plataforma Pisos.com. Font, como otras voces, señala que «cada vez hay más propietarios que prefieren pasar del alquiler a la compraventa o al turístico». Los expertos reconocen que,

### Un nuevo índice

#### Subidas por debajo del IPC

El punto más polémico de la nueva Ley de Vivienda es el tope al alquiler. La norma prevé un aumento máximo del 2% para los contratos en este 2023 y de un 3% para 2024. De cara a 2025, se creará un nuevo índice de referencia para la revisión anual. Será inferior al IPC y se pretende que sea más estable. El Gobierno quiere, así, evitar «incrementos desproporcionados de la renta».





### Nuevo récord del alquiler en Tarragona: 641 euros

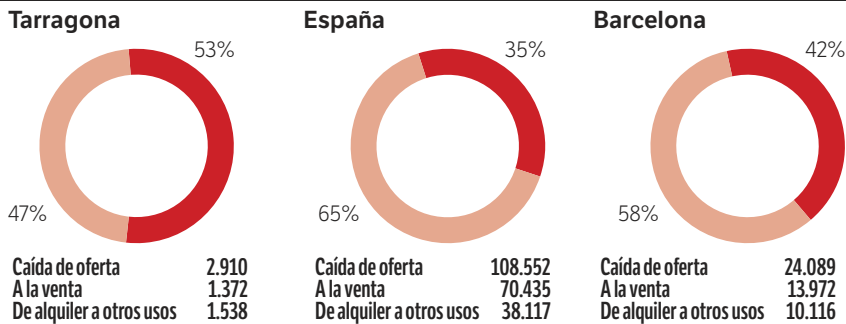
La Ley de la Vivienda pretende frenar el alza de precios. En el segundo trimestre de este año el alquiler medio en Tarragona se ha situado en 641 euros, un nuevo récord.



### Catalunya ya topó los precios en 2020

La nueva legislación estatal tiene puntos en común con la norma pionera que se aprobó en Catalunya en 2020 para topar alquileres y que fue tumbada por el Constitucional.

## Destino de la fuga de alquileres por la nueva Ley de Vivienda



FUENTE: IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA EN LA OFERTA DE ALQUILER

aunque la norma pueda tener buena intención a la hora de contener unos precios disparados, a la práctica generará una repercusión perniciosas, también para los inquilinos que busquen sitio para vivir.

Lázaro Cubero, director de análisis del grupo Tecnocasa, remarca que la oferta de viviendas en alquiler se está reduciendo en los últimos años y que la nueva Ley de Vivienda impactará aún más en la reducción de la oferta disponible.

La Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona es uno de los entes que más en contra se ha posicionado al respecto. Y también nota efectos. «Ya lo estamos viendo. Nos entran pisos para ventas en lugar de para el alquiler, fruto del incremento de costes inherentes a la financiación. Algunos de los propietarios, al tener que asumir más gastos, salen del alquiler», indica Héctor Ruana, el gerente de la Cambra.

### La derivada de las hipotecas

También influye en este contexto la subida de las hipotecas. Ruana pone un ejemplo: «Un dueño tiene un piso en Sant Salvador con una renta de 400 euros del piso que tenía alquilado. Él estaba pagando una hipoteca por ese inmueble de unos 300 euros, que ahora le ha subido a 500. Eso significa que con lo que cobra de alquiler no tiene suficiente para financiar el coste de la hipoteca. Y por eso se plantea la venta».

Ruana añade que «hemos tenido ya varias consultas sobre la situación de indefensión que puede generar el hecho de considerar gran tenedor a quien tenga cinco viviendas en lugar de diez, algo que es un poco más habitual». El responsable de la Cambra indica que «el 70% de propietarios manifiestan su voluntad de replantear su relación con el mercado de la vivienda» y ya se está percibiendo una «contracción del mercado».

La Càtedra Unesco d'Habitatge de la URV también se ha opuesto frontalmente, de la mano del catedrático Sergio Nasarre. Nasarre indica que «está demostrado que el control de rentas no ha tenido nunca efectos positivos. Es una norma hecha sin base científica».

### Las frases

«La nueva ley impactará aún más en la reducción de la oferta disponible»

Lázaro Cubero  
Director de análisis Tecnocasa

«Si a un dueño le suben la hipoteca pero él no puede subir el alquiler, no le salen las cuentas y opta por vender»

Héctor Ruana  
Gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona

«La afectación existe desde hace meses. Hay una reducción del stock»

Ferran Font  
Director de estudios Pisos.com

## 1.538

● El estudio de Tecnocasa y la UPF estima en 1.538 los pisos que pasarán del alquiler a otros usos en Tarragona capital por la nueva legislación.

## 1.372

● Habrá dueños que optarán por vender su inmueble antes que alquilarlo. El informe cifra en 1.372 las casas que saldrán del arrendamiento por eso.

Nasarre cree que la ley «va a provocar la retirada de los mejores pisos del mercado y va a fomentar el mercado negro».

Joan Boronat, agente inmobiliario en Tarragona, explica dónde estará la clave de esta reducción del parque de arrendamiento ante un alquiler tradicional cada vez menos atractivo: «Los propietarios buscarán rentabilizar sus pisos. Si la ley no se lo permite, harán un contrato temporal, turístico o lo pondrán en venta».

### Abaratamiento y desigualdad

Sí que se producirá un abaratamiento, pero con matices. «Puede ser que los precios bajen –continúa Boronat– pero habrá menos oferta. No se favorecerá la inserción de vulnerables. Un piso de 1.000 euros lo bajas a 600. Compararán los que tienen más recursos pero también los de menos. El dueño se lo dará al que le ofrezca más garantías. Para el inquilino con una buena nómina, es bueno... si encuentra piso, algo cada vez más difícil. La gente sin recursos seguirá sin acceder».

Ruana admite que «debería ser una ley buena para la sociedad, pero una vez releída, ves que no es así, que tendrá efectos contrarios a los que propugna, ya que lo que necesita el mercado del alquiler es seguridad jurídica».

Igual que Boronat, el gerente de la Cambra piensa que «si hay toques, la oferta se reduce, y como existe más demanda, el propietario podrá seleccionar al inquilino y esa elección va a ir siempre hacia perfiles de más solvencia en detrimento de los que tienen menos». El resultado es que habrá un perfil medio que sí se podrá beneficiar de esas rentas topadas, pero no los más vulnerables.

El estudio de Tecnocasa y la UPF concluye que «un 7,7% de los propietarios se plantea la venta de la vivienda, mientras que un 4% baraja otras opciones como, por ejemplo, el arrendamiento para uso distinto al de vivienda», como alquiler turístico. Otros informes de Pisos.com o de Idealista señalan que ha habido un incremento en la oferta de habitaciones compartidas.

## Consecuencias Los otros usos del alquiler, el principal motivo de la fuga

Dedicar un alquiler tradicional a uso turístico. Ese trasvase es una de las principales consecuencias, según los expertos, del tope a la actualización de las rentas que está en marcha. En Tarragona capital, el 53% de la pérdida de stock de arrendamiento se debe a esos inmuebles en los que el alquiler tendría

un uso distinto al de la vivienda, principalmente el vacacional, con mayores rentabilidades. Es un porcentaje mayor que el que se padece en Barcelona (42%) o en el global de España (35%). El otro destino de este parque de casas y pisos que abandonarían los portales de arrendamiento es la venta. En un 47% de los casos, el dueño prefiere deshacerse definitivamente de su propiedad y traspasarla antes que padecer una limitación de precios.

## Cuenta atrás para topar los precios en 12 municipios



Tarragona, Reus, El Vendrell o Salou, afectados. FOTO: P. FERRÉ

R. COSANO  
TARRAGONA

### La regulación de las rentas del alquiler es inminente en las principales poblaciones de la provincia, a pesar de las alegaciones presentadas

Será cuestión de días que la Generalitat publique la memoria definitiva de la aplicación en Catalunya de la Ley de la Vivienda. Será la primera comunidad que aplique los toques de precios, uno de los puntos que permite la nueva norma aprobada en España y que las autonomías deben desplegar. El Govern ha sido veloz en su elaboración, a pesar de la intensa oposición mostrada por diferentes sectores.

El proceso arrancó en junio con la identificación de hasta 140 municipios catalanes como «zonas tensionadas» en el acceso a la vivienda. Se trata de po-

blaciones donde se ha diagnosticado una oferta insuficiente de alquiler asequible y que cumplen con los requisitos que marca la ley para implementar la contención de rentas.

Los municipios afectados son los más importantes y poblados tanto del Camp de Tarragona como de las Terres de l'Ebre, donde hay 12. Algunos están en el 'top ten' de los más habitados, como Tarragona, Reus, El Vendrell, Valls, Salou, Cambrils, Amposta y Tortosa. A ellos se añaden otros núcleos grandes como Torredembarra y La Canonja pero también pequeños como Móra la Nova y Falset. En ellos viven 454.890 personas, el 55% de la población de la provincia.

La Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona fue uno de los más de 50 entes que alegaron para parar el proceso, de momento sin éxito. Se plantea recurrir a la justicia, mediante un contencioso administrativo.