



La nueva ley de vivienda expulsará del mercado 500 inmuebles en la comarca

● La venta y usos diferentes al residencial, alternativas ante los topes previstos por la normativa

David Fernández Vega

El precio de los alquileres es objeto habitual de debate entre quienes viven en condición de arrendatario de una vivienda. El alto coste de los mismos, especialmente en grandes ciudades y zonas turísticas, derivó en la aprobación de la nueva Ley de Vivienda, la cual, según un informe de Tecnocasa, haría que los propietarios eliminasen 475 inmuebles del mercado del alquiler en Algeciras y La Línea.

La inmobiliaria ha analizado el impacto que la nueva norma podría tener en el mercado, toda vez que limita la capacidad de incrementar el precio de los alquileres o, incluso, en zonas "tensionadas" puede obligar a reducirlo. Todo esto busca aliviar en cierta forma el esfuerzo que, en la actualidad, supone para los ciudadanos hacer frente a las mensualidades.

Los efectos de la nueva ley también se ven reflejados en el Campo de Gibraltar. De las 5.588 viviendas de alquiler existentes en Algeciras y La Línea, 475 dejarían de dedicarse al arrendamiento y desaparecerían del mercado, en parte para su venta, según las estimaciones de Tecnocasa, a las que tuvo acceso *Europa Sur*.

En Algeciras son 373 las viviendas que sus arrendadores dejarían de alquilar por distintos motivos. Esto supone la pérdida de un 10,5% de las 3.557 disponibles en la actualidad. Según el informe, 89 de los inmuebles se venderían y 285 se destinarían a un uso distinto.

Las 102 viviendas que abandonarían el régimen de arrendamiento en La Línea se corresponden con un 2,5% del total. En

concreto, son 2.031 las destinadas a alquiler en el municipio y 51 acabarían en venta y, las otras 51, en otros usos.

En el ámbito 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).

A escala nacional, según el informe, los límites 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. Esto podría suponer la desaparición de más 108.500 viviendas que actualmente están alquiladas.

ALQUILERES AL ALZA

Aunque de primeras pueden resultar impactantes los datos derivados de la Ley de Vivienda, la realidad es que, según un estudio de Fotocasa e Infojobs, los españoles tuvieron que dedicar el 43% del sueldo al pago del alquiler de una vivienda de 80 metros cuadrados en 2022.

Con estos datos en mente, no hay más que revisar la evolución histórica del precio del alquiler en la comarca para comprobar que, progresiva e imparablemente, ha ido aumentando a lo largo de los últimos años, suponiendo un esfuerzo cada vez mayor para los arrendatarios.

Según las estadísticas recogidas por el portal inmobiliario Idealista, de los once municipios contabilizados de la provincia de Cádiz a junio de 2023, ocho han alcanzado su pico de precios en



Una vivienda de Algeciras con un cartel de 'Se vende' en el balcón

E. S.

tre 2022 y 2023. Cabe destacar que, en la mayoría de casos, existen datos desde 2010. Además, son tomados haciendo una media entre la oferta disponible en la web, por lo que sirve de aproximación aunque es habitual, en ocasiones, encontrar cifras algo más altas.

Algeciras, según las métricas, está en su precio máximo en junio, con 7,1 euros el metro cuadrado, con un encarecimiento del 4,2% en los últimos 12 meses,

mientras que en enero de 2019 se situaba en 6 euros. Así, un piso de 80 metros cuadrados habría pasado de 480 a 568 euros en algo más de cuatro años.

La Línea, como muchos otros municipios costeros, está en máximos anuales por la estacionalidad del verano, con 8,9 euros el metro cuadrado. Aun así, no hay más que retrotraerse a julio de 2019 para ver un precio medio de 7,3 euros el metro cuadrado. La misma vivienda de 80 metros

cuadrados habría incrementado su precio de 584 euros a 712.

Aunque forma parte de una realidad bien distinta, Sotogrande también se ha encarecido, de acuerdo con Idealista. Los precios en la exclusiva urbanización de San Roque han crecido de 8,2 euros el metro cuadrado en junio de 2019 a 10,8 el mismo mes, pero de 2023. Es el segundo núcleo registrado en la web con mayor precio, solo detrás de Zahara de los Atunes.

Vivienda a la venta en Algeciras
Foto: Erasmo Fenoy



LAS CLAVES DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

1 Subida máxima del 3% en el precio

Medida transitoria para 2024. Después se creará un nuevo índice que regule los incrementos cada año.

3 Declaración de zonas tensionadas

Las áreas nombradas como tal, en períodos de tres años, podrán ser obligadas a reducir los precios.

2 Beneficios fiscales o urbanísticos

Quienes alquilen su vivienda a precios reducidos serán recompensados para evitar un encarecimiento.

4 Otras medidas previstas

Equilibrio entre arrendador y arrendatario, protección contra desahucios y nueva definición de gran propietario.