

LA LEY DE LA CALLE

La Ley de la Vivienda o un fracaso cantado

**ANDRÉS
SÁNCHEZ
MAGRO**
MAGISTRADO

Alguno ha escrito que el camino del infierno está empedrado de buenas intenciones. El legislador del turno en ocasiones tiene alguna idea que incluso puede ser noble, pero que, si no afina su eficacia, puede producir el resultado contrario. La Ley de la Vivienda de 2023, cargada de mucha intencionalidad política para algunos populistas, nació con la pretensión de facilitar el alquiler para las gentes más desfavorecidas y resolver el eterno problema que aqueja al español desde finales de los años 60. Todos tenemos en la memoria a **José Luis López Vázquez** que interpretaba al españolito que buscaba el piso de sus sueños para poder casarse y vivir independiente.

Las líneas maestras de la Ley descansan en el control de los precios en el alquiler, en la protección a los inquilinos, el fomento de la llamada vivienda social y en las medidas para esos perversos grandes propietarios.

Todo esto en medio de un debate y con la buena idea de que el español tenga acceso a una vivienda digna.

Las primeras críticas que se lanzaron y siguen vigentes inciden en que muchas de estas normas pueden desincentivar la inversión en el inmobiliario, reduciendo la oferta de viviendas en alquiler, y provocar paradójicamente el aumento de los precios.

En las zonas tensionadas, se ha observado una congelación de nuevos contratos de alquiler y una tendencia a la retirada de propiedades del mercado de alquiler tradicional, en favor de alquileres turísticos o ventas, lo que

podría agravar la escasez de viviendas disponibles. Además, algunos propietarios han optado por traspasar los costos adicionales a los inquilinos mediante el aumento de otros cargos o la reducción de servicios incluidos en el alquiler.

Según los datos publicados por el portal Idealista, líder del mercado, desde que se aprobó la Ley de Vivienda la oferta en alquiler ha disminuido considerablemente, habiéndose producido una pérdida de 60.000 viviendas en el mercado de arrendamiento, unas 25.000 de ellas solo en Cataluña, única región donde se aplican las áreas tensionadas que controlan los precios del alquiler y ello ha llevado consigo un aumento de las rentas que piden los propietarios.

Y los precios han subido esperándose la media de 1069 euros para 2024.

Las sombras de la norma son, a nuestro juicio, la falta de adaptación a un mercado inmobiliario diverso por territorios y por renta, un indiscriminado descontrol de los precios del alquiler que provocan la retirada de muchos propietarios de este negocio y aparición del alquiler turístico y la inseguridad jurídica, en un contexto de desalojos complicados y de masivos incumplimientos de los contratos. Y para colmo, la carencia de vivienda social no se ha fomentado de verdad, porque es inviable dado los actuales costes de construcción, sin que haya incentivo real para ello.

Este nuevo marco regulatorio no ha tenido un buen arranque, y veremos si a medio plazo el acceso a la vivienda en un mercado en evolución es una realidad o quimera.

