

The background of the page is a composite image. It features a wooden scale with a miniature figure of a person in a red dress and black heels standing on it. In the upper right, there are several Euro coins and a portion of a Euro banknote. The text is overlaid on a large orange diagonal shape that covers the middle of the image.

**¿CÓMO AFECTA LA INTERVENCIÓN  
DE LOS PRECIOS EN EL MERCADO  
DEL ALQUILER RESIDENCIAL?**



## INTRODUCCIÓN

---

En la presente guía elaborada por **Alquiler Seguro** se analiza cuáles han sido las medidas sobre regulación de precios de alquiler, y sus consecuencias, en los diferentes textos legales sobre arrendamientos urbanos que han estado vigentes en España desde el año 1964. También, este documento recoge los resultados que han obtenido otras normativas relacionadas con la limitación de las rentas de los inmuebles de alquiler en distintos países y ciudades europeas, como Gran Bretaña, Berlín, París o Viena.



## CONTENIDO

---

Historia del alquiler: ¿cómo ha afectado la intervención de los precios?	4
España (1964)	5
Referencias	
Gran Bretaña (1980)	7
Referencias	
Berlín (2015 y 2019)	8
Referencias	
París (2015 y 2019)	10
Referencias	
Cataluña (2020)	11
Referencias	
Viena, un caso de éxito	12
Referencias	
Conclusiones	14

Historia del alquiler:

## ¿CÓMO HA AFECTADO LA INTERVENCIÓN DE LOS PRECIOS?

El reciente anuncio por parte del presidente del Gobierno, Pedro Sanchez, y del vicepresidente segundo del Ejecutivo, Pablo Iglesias, de la posibilidad de incluir la **limitación de los precios del alquiler** en la nueva ley sobre vivienda a partir de marzo del 21, ha desatado la **preocupación en el sector**, pero sobre todo en **arrendadores e inquilinos**. Una intervención sobre un mercado maduro, precisamente ahora en plena crisis económica, atisba consecuencias dramáticas para el modelo de acceso a la vivienda que más ha crecido en los últimos años, que ya alcanza a más del 23% de la población y que, según las previsiones del Eurostat, se mantendrá al alza.



Sin embargo, las medidas anunciadas no son nuevas en nuestra historia reciente, ni en la de otros países donde ya se han aplicado. En las siguientes líneas, ahondaremos en la experiencia, fundamento y secuelas de la intervención de los precios del alquiler.

## ESPAÑA (1964)

---

Enmarcados en pleno régimen franquista, tras la Guerra Civil española, e inspirados en la experiencia norteamericana de la posguerra, el régimen apostó por una **reconstrucción del país en materia de vivienda basada en el desarrollo e impulso del sector de la construcción.**

La falta de viviendas como principal problema urbanístico tras la guerra civil, hizo que se legislara en materia de arrendamientos urbanos (1946, 1955 y 1964) de forma coercitiva, de tal manera que todas las normativas aprobadas recogían dos preceptos: **la prórroga forzosa para todos los contratos de alquiler y la congelación de las rentas**, lo que podemos considerar como la **primera regulación de los precios del alquiler en España.** Pero fue la **Ley de 1964** la que trajo consigo una mayor postración del mercado del alquiler al incurrir en:

- **Desfases entre la realidad del mercado y las rentas intervenidas**, retrayendo la oferta.
- La permisividad del régimen de **subrogaciones**, por el que se heredaban los contratos de alquiler, rentas y condiciones.
- La imposición de un **derecho de tanteo**, en el caso de venta del inmueble, **inferior al precio del mercado libre.**
- La imposibilidad de desalojar a un arrendatario en el caso de venta del inmueble y de modificar las condiciones antiguas.

Como consecuencia de esta legislación se produjo:

- Una **fuerte retracción de la oferta de las viviendas en alquiler**, al resultar más rentable mantener el inmueble vacío que alquilado.
- La **desatención del estado de conservación de las viviendas alquiladas**, manteniéndose muchas en estado ruinoso y deteriorando el parque inmobiliario español.
- El fomento de la construcción, la compra de vivienda y la **marginación del alquiler.**

La **limitación de los precios del alquiler en España comenzó a volatilizarse con la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/1985**, más conocido como Decreto Boyer. Una legislación que permitía la libertad de pacto de las rentas y de duración del contrato. Como consecuencia se creó una **dualidad en los alquileres**, por un lado, los nuevos alquileres sin limitación en los precios; y, por el otro, los antiguos denominados como **'alquileres de renta antigua'**, que mantenían las condiciones de la ley del 64. Esta compleja situación, se fue atenuando con la entrada en vigor de la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos** en la que se establecieron los **primeros mecanismos para la extinción de los contratos de renta antigua**, y en la que se limitaban los traspasos y subrogaciones de las viviendas en régimen de alquiler.

Con la fecha de caducidad fijada, por la Ley de Arrendamientos Urbanos del 94, para los contratos de renta antigua, y tras una fuerte **crisis económica e inmobiliaria** durante los años 2000, fue la **Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas**, la que terminó de impulsar los arrendamientos en España.

En la última década, la evolución del alquiler en España prácticamente se ha equiparado a los datos europeos. Por su parte los cambios de legislación y la derogación de la renta antigua han avivado al sector:

- Se ha **incrementado significativamente el parque inmobiliario en alquiler.**
- Los **inmuebles en arrendamientos han mejorado sus calidades y condiciones** al existir una mayor inversión en reformas.
- Desde el año **2005**, en el que un **9,5%** de la población vivía de alquiler, los arrendamientos urbanos han escalado casi 13 puntos hasta situarse en el **22,9%** en **2019**.
- El **alquiler se ha convertido en la primera opción de acceso a la vivienda para la población joven.**
- Se ha producido un aumento de la proporción de hogares que residen en régimen de alquiler en los grandes núcleos urbanos, superando la media nacional en provincias como **Islas Baleares (28,3 %), Cataluña (26,3 %), Madrid (23,6%) y Canarias (19,5 %).**

## REFERENCIAS

1. Acciones e Investigaciones sociales. "De aquellos barroes estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista" Ramón Beltrán Abadía. (16 dic 2002) file:///C:/Users/quiqu/Downloads/Dialnet-DeAquellosBarrosEstosLodos-301625.pdf
2. Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. Boletín oficial del Estado <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1964-9379>
3. Real Decreto-ley 2/1985 Boletín Oficial del Estado. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>
4. LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA: UNA REVISIÓN DE LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL. Banco de España. 2020 <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasiones/20/Fich/do2002.pdf>
5. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
6. Eurostat (2018). EU Statistics on Income and Living Conditions
7. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-5941-consolidado.pdf>
8. Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Artículos analíticos, boletín económico. Banco de España. file:///C:/Users/quiqu/Downloads/be1903-art25.pdf

## GRAN BRETAÑA (1980)

---

El mercado del alquiler en Reino Unido estuvo intervenido por diferentes gobiernos desde 1915 hasta 1980. Durante este periodo, además de estar vigentes distintos marcos legislativos, a cada cual más complejo y difuso, hubo intentos de liberar el mercado, no obstante, no fue hasta 1980 cuando se estableció la “libertad de contrato” por parte del propietario para fijar cualquier precio.

Previo a la liberación del mercado del alquiler en Reino Unido:

- Los inquilinos tenían derecho a permanecer en la vivienda alquilada por tiempo indefinido, además de pasar en **herencia el arrendamiento**.
- Los precios del alquiler no se ajustaban a la situación del mercado.
- Se produjo un **fuerte desincentivo por parte de los propietarios** de vivienda que provocó una retracción de la oferta de inmuebles en alquiler (8% frente al 76% de 1918).
- **Infraviviendas en alquiler**, al desalentar a la propiedad a invertir en su reforma y mejora.

Con la entrada en vigor de la **Ley de Vivienda de 1980** y **Ley de 1988**, se produjo una **transformación del modelo de arrendamientos urbanos al liberalizarse los precios**:

- Privatización del mercado del alquiler.
- Mejora de la calidad de la vivienda en alquiler a través de ayudas a la reforma y rehabilitación.
- Marco regulatorio de derechos de propietarios e inquilinos.
- Creación de un panel de evaluación de alquiler.
- Libertar de precio de las rentas, con la posibilidad de impugnar por parte del arrendatario en el caso de considerarse por encima del precio de mercado.
- Aumento de la oferta de viviendas en arrendamientos.

## REFERENCIAS

1. La intervención pública en el mercado del alquiler de la vivienda: una revisión de la experiencia internacional. Documentos Ocasionales nº2002. Banco de España 2020. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf>
2. Historia del control del alquiler en Inglaterra y Gales. Wikipedia [https://es.qaz.wiki/wiki/History\\_of\\_rent\\_control\\_in\\_England\\_and\\_Wales](https://es.qaz.wiki/wiki/History_of_rent_control_in_England_and_Wales)
3. Ley de Vivienda de 1980 - [https://es.qaz.wiki/wiki/Housing\\_Act\\_1980](https://es.qaz.wiki/wiki/Housing_Act_1980)
4. Legislation gov Uk. Housing Act 1988 <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents>

## BERLÍN (2015 Y 2019)

La ciudad de **Berlín** es la más grande de Alemania y cuenta con una **tasa de alquiler del 85%**, registrando una **subida de los precios por encima del 100%** desde el periodo previo a la crisis del 2008. La fuerte demanda en la ciudad bávara recibe anualmente una media de 40.000 ciudadanos, no tiene una respuesta firme en cuanto a oferta de vivienda, pues solo se construyen 16.000 inmuebles destinadas al arrendamiento cada año. Como consecuencia de ello, en el año 2015 la **administración introdujo el dispositivo del freno al precio de los alquileres Mietpreisbremse** con el que se permitía a las entidades locales limitar el importe máximo de nuevos alquileres con respecto a un alquiler de referencia, de tal forma que se pretendía frenar la evolución del precio de los arrendamientos en las zonas más tensionadas de un mercado caracterizado por una clara falta de oferta.

Ya en 2019 tras comprobarse que la norma no era efectiva y que se esquivaba a través de las numerosas excepciones que lo permitían, se introdujeron varias modificaciones con vistas a **reforzar el objetivo de limitar los precios del alquiler** (ley Mietrechtsanpassungsgesetz del 18 de diciembre de 2018)

Transcurrido un año desde el control de los precios del alquiler en Berlín, el efecto deseado se ha convertido en lo contrario, agravando aún más la situación:

- La oferta de pisos de alquiler ha caído un 25% en un año.
- El precio medio del alquiler ha subido un 36% desde que entraran en vigor las primeras medidas de 2015.
- Las viviendas a la venta, previas a 2014 a las que afecta la Ley, se ha disparado un 38,8%.
- Se ha desincentivado el interés inversor.
- Incremento de la economía sumergida.





- Las viviendas que se encuentran en alquiler se promocionan con dos precios (precio de ley y el precio deseado) los propietarios reclaman parte de la renta de manera irregular.

Por su parte, en ciudades alemanas donde no se ha limitado el precio del alquiler y se ha apostado por incentivar a los arrendadores, se ha producido la tendencia contraria a la de Berlín. En Hamburgo, Düsseldorf, Fráncfort, Colonia, Múnich y Stuttgart han incrementado el número de viviendas en arrendamiento en un 33,4% de media, mientras que la venta ha descendido en un 5,9%.

En la actualidad Berlín se encuentra a la espera de una revisión de la normativa por parte del Tribunal Constitucional al violar el derecho de los propietarios a decidir los precios y por tratarse de una competencia federal no regulable por cada estado federado.

## REFERENCIAS

1. Revista económica Wirtschaftswoche <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/berliner-mietendeckel-25-prozent-weniger-mietwohnungen-/26099082.html?share=twitter>
2. Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París. Obervatori Metropolita de lé Habitage de Barcelona <http://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/20190219-Regulacion-alquileres-Berlin-Paris.pdf>



## PARIS (2015 Y 2019)

Según el informe anual elaborado por la compañía Deutsche Bank, **París es la cuarta ciudad del mundo donde es más caro alquilar una vivienda**. Bajo esta premisa, y en consonancia con un mercado fuertemente tensionado, en el **año 2015** el gobierno de Francois Hollande decidió **intervenir el mercado del alquiler** con la conocida como **'Ley Alur'** una norma que apenas estuvo en vigor dos años, pues los tribunales la derogaron. Esta legislación impedía poner un piso en alquiler a un precio un **30% más barato o un 20% más caro**, en función de distintas variables como el tipo de vivienda, su ubicación, su amplitud o su mobiliario.

Como resultado de la intervención de los precios del alquiler hasta 2017 en la ciudad de Paris:

- Se incremento el precio del alquiler. **El 33% de la oferta de viviendas publicadas en alquiler, superaban el precio fijado por la ley.**
- En dos años **desapareció el 15% de la oferta de vivienda** destinada a arrendamientos.
- En las ciudades francesas donde no se aplicaba la normativa **los precios del alquiler se moderaron en los mismos niveles que en las ciudades con los precios intervenidos.**
- Se produjo un **endurecimiento de las condiciones de arrendamiento** para los arrendatarios.

Tras la **abolición de la 'Ley Alur'**, los precios de las rentas se dispararon hasta un 25% lo que impulsó al gobierno de **Emmanuel Macron a poner en marcha la 'Ley Elan'** que permite, de nuevo, la regulación del nivel máximo de alquileres y que estará vigente durante cinco años (**hasta 2023**), momento en el que se evaluará su eficacia. Esta nueva legislación **limita las subidas del alquiler a un 20% sobre un nivel de precio medio de referencia** en todos los nuevos contratos de alquiler, tanto de viviendas ya arrendadas, como de primeros arrendamientos.

## REFERENCIAS

1. Bulletins Officiels. Republique Françoise <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037639478/>
2. Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París. Observatori Metropolitana de l'è Habitatge de Barcelona <http://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/20190219-Regulacion-alquileres-Berlin-Paris.pdf>
3. La intervención pública en el mercado del alquiler de la vivienda: una revisión de la experiencia internacional. Documentos Ocasionales nº2002. Banco de España 2020. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasionales/20/Fich/do2002.pdf>

## CATALUÑA (2020)

---

En plena pandemia del coronavirus, la **Generalitat de Catalunya** puso en marcha la **Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento**, por el que se limitan los precios del alquiler en la ciudad de Barcelona y en 60 municipios con más de veinte mil habitantes. **Esta norma rebaja y congela el precio de los nuevos contratos de alquiler en aquellas zonas que se consideran con alta demanda de vivienda.**

Una legislación polémica, al contar con la **oposición de juristas, expertos y profesionales inmobiliarios**, en la que no se tomó en consideración la situación del mercado, afectado por la crisis sanitaria, sino que ha impulsado la **inseguridad y el desconcierto entre los propietarios**, ya desalentados por la difícil situación epidémica, los impagos y la ocupación.

Por otro lado, el modelo de funcionamiento del **índice de referencia para fijar el precio de los arrendamientos** ha sido duramente cuestionado al ser **inoperante** y no incluir y evaluar, en su totalidad, las características inmobiliarias de cada tipo de vivienda.

Transcurridos casi dos meses de la intervención de los precios del alquiler en Catalunya, desde el sector inmobiliario **se empieza a atisbar consecuencias alarmantes** para un mercado en peligro:

- Recelo de los propietarios a poner sus inmuebles en alquiler (**retracción oferta**).
- **Incremento de los precios**, mientras que en otras CCAA descienden.
- **Endurecimiento de las condiciones de arrendamiento.**
- Incremento de la economía sumergida y de los **alquileres en 'B'**.
- **Desplazamiento del interés inversor** a otras ciudades españolas y europeas.

Por su parte, la Ley 11/2020, de 18 de septiembre será recurrida al Tribunal Constitucional al dictaminar, el Consell de Garanties Estatutaries de Catalunya, no adecuarse ni a la Constitución ni al Estatut.

## REFERENCIAS

1. Diari oficial de la Generalitat de Catalunya. LEY 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8229/1812919.pdf>
2. Consell de Garanties Estatutaries de Catalunya. Dictamen 7/2020, de 5 de agosto. Proposición de ley de contención y moderación de rentas. <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20200806120122-2.pdf>

## VIENA, UN CASO DE ÉXITO

---

La ciudad de Viena es considerada por muchos como la capital europea de los inquilinos. En la actualidad casi el 77% de su oferta en vivienda es en alquiler social y prácticamente un 60% de esta de titularidad pública. Sin embargo, para comprender en que se basa este modelo, del que los expertos y analistas siempre ponen como ejemplo, debemos remontarnos al fin de la I Guerra Mundial y a la desaparición del imperio Austrohúngaro, momentos en el que el acceso a la vivienda era casi imposible, y que, gracias a políticas de reconstrucción basadas en las necesidades sociales, han hecho de la capital de Austria, la más eficiente, accesible y económica en términos de vivienda destinada al alquiler.

Durante décadas, las entidades municipales han destinado partidas presupuestarias a la construcción de un parque público de vivienda social en alquiler, convirtiéndose en la mayor propietaria de inmuebles del mundo, pero también, a la subvención de proyectos privados que cuentan con ayudas públicas al alquiler, todo ello financiado por un impuesto a la vivienda fijado desde los años 1900.

Las características del modelo vienés en materia de alquiler se basan en:

- Inversión anual de 600 millones de euros públicos en vivienda
- Impuesto a la vivienda (El 0,5% de los salarios se invierte en el mercado inmobiliario local)
- La ley del alquiler austriaca (Mietrechtsgesetz o MRG) que se aplica de tres formas:
  - o Completa: Regula el precio máximo del alquiler. Protege al arrendatario en caso de que el arrendador anule el contrato. Se aplica sobre todo en viviendas construidas antes de la II Guerra Mundial y en las de propiedad municipal.
  - o Parcial: El precio se puede fijar libremente y las partes disfrutan de la protección de la ley. Se aplica en vivienda no subvencionada y de obra nueva.
  - o Exento: Sin limitación de precio, pero sin protección específica para las partes de un contrato de alquiler. Todo se regula en base al libre pacto y al código civil austriaco. Se aplica en el mercado privado.
- Facilidad de acceso a la vivienda. El 80% de los ciudadanos prefiere el alquiler a la compra.
- Construcción de viviendas regulada y con precio por m<sup>2</sup> fijado desde el inicio del proyecto, se evita así la especulación.

Al pertenecer gran parte del parque inmobiliario vienés a entidades locales o tratarse de proyectos público- privados, la gran mayoría de los contratos de alquiler se aplican con la Ley MRG completa, de tal forma que los precios quedan regulados, y estos no pueden superar los 5/7,5€ por metro cuadrado. A su vez, la estricta y compleja normativa en materia de arrendamientos, controla que el 40% de viviendas restantes, pertenecientes a particulares y profesionales, no exceda en subidas de los arrendamientos.

Por otro lado, las características de la vivienda social en alquiler, tanto pública como subvencionada, cumplen con unos criterios de calidad excepcionales, en muchas ocasiones superiores a los de la vivienda libre, que lo hace aún más atractivo de cara a los arrendatarios. Este tipo de vivienda, a diferencia del resto de países de Europa, no se construye en la periferia o el extrarradio, sino que se asientan en todas las zonas de la ciudad, mezclando colectivos y evitando así la segregación y los guetos. Además, en la construcción y diseño de edificios destinados al alquiler social, se toma en consideración las necesidades de los diferentes colectivos que conforman la sociedad, de tal forma que en un mismo bloque de viviendas se puede encontrar inmuebles modelados para familias, solteros, estudiantes.... Lo que facilita una mayor flexibilidad del alquiler.

En definitiva, el éxito del modelo vienes en materia de vivienda se basa en un trabajo de años, recordemos que está vigente desde 1920, y a unas políticas de vivienda con una orientación claramente social, en el que el principal protagonista es el gran apoyo económico público al alquiler y a la construcción de vivienda social.



## REFERENCIAS

1. Statistik Austria. [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html)
2. RIS. Rechtinformationssystem des bundes <https://www.ris.bka.gv.at/defaultEn.aspx>
3. Idealista. La solución de Viena a los precios de alquiler: una inmensa bolsa de vivienda pública, <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/03/08/772024-la-solucion-de-viena-a-los-precios-de-alquiler-una-inmensa-bolsa-de-vivienda-publica>

## CONCLUSIONES

---

Tras analizar y repasar cómo ha funcionado en mercados tensionados la intervención del alquiler por parte del Estado, podemos sentenciar que **en todos los países donde se han tomado este tipo de medidas se han producido efectos contrarios a los deseados**. No sólo no se ha logrado 'regular' el mercado del alquiler, sino que se ha constatado como **ha afectado a la oferta (retrayéndose), la demanda (intensificándose), y los precios, (disparándose)**.

Si finalmente se aplica una limitación de los precios del alquiler en España, estamos abocados a **experimentar** lo que ya sucede en otros países con restricciones a los arrendamientos. A la problemática entre oferta y demanda, se sumarán variables que afectarán de forma directa al mercado, como la **incertidumbre sanitaria y económica, la inseguridad jurídica y la pobre rentabilidad que supondrá poner una vivienda en alquiler**. Los inmuebles pasarán al mercado de la compraventa, en el mejor de los casos, se quedarán vacíos o se destinarán al alquiler de temporada, sumido en un vacío legal del que muchos intentarán aprovecharse y al que no se puede aplicar la limitación de precios.

Por su parte, y tal y como hemos ido apreciando en los **casos más recientes de París y Berlín, los precios se dispararán**, animando así a muchos arrendadores a reclamar parte de la renta de forma irregular, y cultivando de esta forma el **desarrollo de un mercado negro** en el que todo vale. Además, es muy probable, que **los arrendamientos que se acojan a la legislación experimenten graves modificaciones en las condiciones**, entorpeciendo aún más el acceso a la vivienda, al tener el arrendatario que sufragar condiciones hasta ahora responsabilidad de las propiedades como impuestos, tasas o los gastos de la comunidad.

Durante muchos años el **parque inmobiliario en alquiler español**, se caracterizó por ofrecer viviendas en arrendamiento de baja o mala calidad, infraviviendas herencia directa de las restrictivas políticas del franquismo. Casi 50 años después, **con una oferta de alta calidad**, advertiremos como esta **irá flaqueando al dejarse de invertir en rehabilitaciones, accesibilidad o eficiencia energética**, volveremos a los errores del pasado.

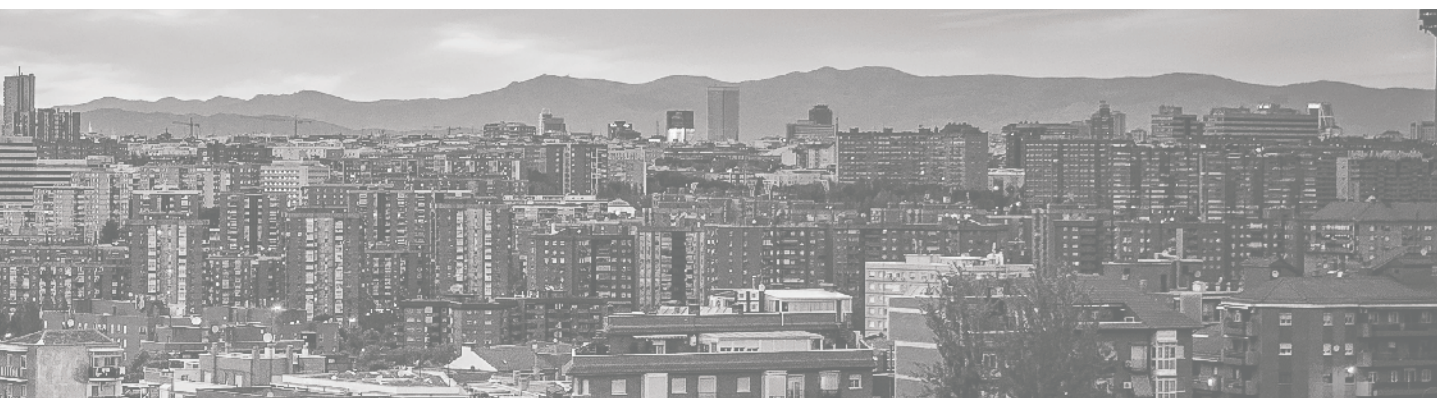


La norma anunciada por el Gobierno español no trae consigo ninguna novedad a lo que ya se ha aplicado en otros países, es más, es una burda copia de lo que se ha hecho en París y Berlín, donde ha quedado más que demostrado que los mercados intervenidos se han tensionado aún más. Al igual que el caso de Cataluña, nos encontramos ante medidas populistas e intereses partidistas que, como ocurre en el resto de los países analizados, rozan lo anticonstitucional.

Por otro lado, la comunicación de una restricción a los precios del alquiler en España se hace sin ni tan siquiera contemplar la situación actual, inmersos en plena pandemia por la COVID-19, con graves problemas económicos y sociales, y en la que el alquiler ha dado prueba de poder autorregularse de manera independiente, adaptándose y ajustándose a la realidad social.

Otro de los graves errores que se comete al aplicar estas medidas y que no se ha tomado en consideración, es que a diferencia del resto de países europeos que han decidido intervenir en el mercado de alquiler, en España, las viviendas no se encuentran en manos de instituciones o grandes tenedores, sino en la de pequeños propietarios a los que estas medidas les terminarán de castigar y desincentivar.

En definitiva, el verdadero impulso del mercado del alquiler pasa, no por tomar medidas restrictivas y sancionadoras mediante la limitación de los precios, sino por garantizar la seguridad de propietarios e inquilinos a través de medidas eficaces como la seguridad jurídica o las ventajas fiscales. Por su parte, modelos de éxito como el vienés nos lleva a reflexionar sobre la importancia que cobra la inversión por parte de entidades municipales y gubernamentales en políticas de vivienda publico privadas, que podrían aplicarse actuando sobre el parque de viviendas actual existente, a través de la construcción de viveros de familias, que faciliten el acceso a la vivienda a aquellos sectores de la población que conforman lo que denominamos como "familias emergentes".





**ALQUILER<sup>®</sup>**  
**SEGURO**  
PROTECCIÓN A PROPIETARIOS

[www.alquilerseguro.es](http://www.alquilerseguro.es)

**902 37 57 77**