

RESOLUCION DE LA COMISION DE URBANISMO V VIVIENDA DE LA FEDERACION DE MUNICIPIOS DE MADRID.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda se aprobó de espaldas a los principales agentes del sector, coma colegios profesionales, institutos de estudios, inquilinos, propietarios, empresas de la construcción y rehabilitación y gestores de vivienda.

En su tramitación, hasta tres organismos se pronunciaron en contra de la ley: el CGPJ, el instituto de Estudios Económicos y la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea).

El Consejo General del Poder Judicial sentenció que la ley suponía una "incisiva vigilancia" de la Administración en el uso de la vivienda por parte de los propietarios, y "de problemático encaje en el orden constitucional de competencias".

El instituto de Estudios Económicos, en un informe demoledor, arguyo: "El control de alquiler no solo es ineficiente para lograr mejorar el acceso al mercado del alquiler, sino que es, además, contraproducente, en la medida en que empeora la oferta en cantidad y calidad, con el consiguiente perjuicio a los colectivos de menor renta".

Por su parte, la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) pronostico que "la medida tendrfa, inevitablemente, a agravar los problemas de oferta", ahondará en la inseguridad jurídica que ya sufren los propietarios y precipitará el desincentivo a la inversión.

La ley ha sido objeto de hasta ocho recursos de inconstitucionalidad, de los que seis han sido ya admitidos a tramite por el Tribunal Constitucional y uno de ellos fallado. Dichos recursos afectan a casi la mitad de los artículos y ponen el foco, entre otras cuestiones, en los criterios de identificación de las zonas tensionadas. Los recursos inciden en que la ley vulnera las atribuciones en materia de vivienda de las comunicades autónomas, pues los tramites a que obliga el Gobierno para la declaración de zona tensionada son tan exhaustivos, concretos y predeterminados que exceden de unas meras bases.

Otras cuestiones son la vulneración del derecho de propiedad, el control del precio de las alquileres y la invasión de competencias autonómicas.

La ley establece una intervención de la administración en los contratos de arrendamiento de vivienda en los inmuebles que se ubiquen en las zonas que se declaren *coma* "zona de mercado residencial tensionado" y recoge el establecimiento de un índice de referencia de precios para los alquileres, que fue publicado en marzo de 2024.

Este índice de precios se ha aprobado y elaborado de forma discrecional y pese al riesgo de inconstitucionalidad de la ley. De nuevo ha sido impuesto unilateralmente por el Gobierno, sin contar con la opinión de entidades locales ni comunidades autónomas, que son quienes mejor conocen sus territorios y sin valorar su impacto en los mercados residenciales cuya competencia les corresponde.

Por tanto, se impone un índice de espaldas a la realidad de los lugares donde se ha de aplicar, sin un mínimo estudio y análisis de su impacto sobre la oferta de vivienda y el precio de los alquileres.

La práctica de la intervención del mercado del alquiler demuestra que inevitablemente se agravan los problemas, provoca una desestabilización del mercado, reducción de oferta, fomento de la economía sumergida y subida de precios *coma* se ha demostrado ya con las experiencias fallidas en Cataluña, Berlín, Escocia y San Francisco.

Cataluña intervino los precios en 2022 y el Tribunal Constitucional anuló parte de la norma autonómica. Un estudio del Centro de Políticas Económicas EsadeEcPol, constató que la norma redundó durante el año y medio en que estuvo vigente en una subida del 12,7% en las rentas de los pisos más baratos, debido a la contracción de la oferta, porque no pocos propietarios, ante la inseguridad jurídica, retiraron sus viviendas del alquiler, pusieron sus viviendas a la venta o las destinaron a alquiler turístico o de temporada.

También en Berlín la experiencia salió mal. Según el instituto IFO de Múnich, el tope aplicado en la capital alemana trajo consigo la instauración de dos tipos de precios: el oficial y el de mercado, en previsión de que la llamada cláusula berlinesa se declarara nula y la justicia obligara a indemnizar a los propietarios, *coma* finalmente sucedió. El desbarajuste dio lugar a contratos ilegales, inseguridad y el colofón fue una reducción del 60% de la oferta de los pisos afectados por la regulación.

Escocia impuso un tope al incremento de los alquileres y el resultado no fue otro que un aumento generalizado de los precios, previo a la entrada en vigor de la norma. Un informe de la agencia inmobiliaria Rettie, solicitado por la Federación de Propiedades Británica, mostró que la normativa habrá paralizado inversiones en vivienda por valor de 3.761 millones de euros, lo que implica que se perdieran cerca de 15.200 viviendas y alrededor de 16.000 puestos de trabajo. De resultas, mientras Glasgow y Edimburgo deberán figurar a la cabeza del ranking británico de inversiones en vivienda, actualmente se hallan en el puesto 79 y en el 82, respectivamente.

En San Francisco, la intervención de los precios en 2019 produjo una reducción de la oferta de vivienda en alquiler de un 15%, que en el caso de los grandes tenedores se disparó a un 64%, debido a que estos desplazaron su inversión a la oferta de alquiler de obra nueva, que no estaba sometida a restricciones de precio.

En definitiva, la intervención del mercado, lejos de solucionar el problema de la vivienda, es una nefasta propuesta con pésimas consecuencias para los ciudadanos.

La ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda recoge la posibilidad de declarar una zona tensionada, en la que automáticamente se produce la intervención forzosa de los precios del mercado de alquiler. La Ley también prevé, en relación con el sistema de índices de referencia, que puedan desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema. El gobierno de la nación ha aprobado y publicado el índice de referencia de precios para los alquileres el pasado 15 de marzo de 2024.

La decisión de la declaración de zona tensionada y la consiguiente aplicación del índice de referencia son competencia de las comunidades autónomas, a solicitud de los ayuntamientos, que deberán justificarlo mediante un proceso preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo, los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo, que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. Una vez declarada la zona, los parámetros que regularan la intervención por parte de la Administración que se aplican habrán sido decididos unilateralmente por el gobierno de la nación. Todo ello, debería ser realizado de forma rigurosa, nunca discrecional ni de aplicación unilateral por el gobierno de nación.

Lo aconsejable ante una medida de semejante calado habría sido que el gobierno de la nación, antes de aprobarlo, hubiera hecho una evaluación previa del impacto que puede tener en el mercado y en el acceso a una vivienda asequible por parte de los ciudadanos, mediante estudios encargados al efecto, toda vez que las experiencias conocidas de la intervención del mercado han tenido como resultado una disminución de la oferta y un aumento de los precios, como también advierten los expertos. El objetivo necesariamente ha de ser procurar el acceso a viviendas a precios asequibles.

Por todo cuanto antecede, y en atención al interés de la inmensa mayoría de los municipios de la región, que viven las dificultades de acceso a la vivienda de su ciudadanía, **se eleva a la Comisión de Vivienda y Urbanismo de la Federación de Municipios de Madrid, la siguiente propuesta:**

1. instar al gobierno de España a retirar el índice de Precios de Alquileres publicado en el Boletín Oficial del Estado el 15 de marzo de 2024.
2. Solicitar al gobierno la elaboración de estudios independientes de impacto en el mercado de manera previa a la declaración de zonas tensionadas, para evaluar si la aplicación de la intervención de precios mediante índices como el publicado, tiene efectos positivos o negativos en la oferta de alquiler y en el acceso asequible a la vivienda.

3. instar al gobierno de España a iniciar un proceso de dialogo con las comunidades autónomas y las entidades locales para evaluar si la intervención de precios de alquiler produce los resultados esperables, teniendo en cuenta la realidad de los distintos territorios.
4. Dar traslado de estos acuerdos al Gobierno de la Nación, al Gobierno de la Comunidad de Madrid ya los diferentes municipios que conforman la Federación de Municipios de Madrid.