

DOMINIO PÚBLICO

## *Sobre la 'ley de vivienda' de Ábalos: ¿una nueva ley Boyer?*

MIREN ETXEZARRETA

23/03/2021



*El ministro de Transportes José Luis Ábalos, en la sesión de control al Gobierno en el Senado el 16 de marzo.-. – Mariscal / EFE*

Las noticias conocidas a través de los medios del borrador de una nueva [‘ley de alquileres’](#) son muy alarmantes. Parece que se pretende resolver el tema del alto precio de los alquileres de viviendas a través de aumentar las ya existentes generosas exenciones fiscales a los propietarios, estableciendo que aquellos que disminuyan los alquileres que cobran por sus viviendas disfrutará de importantes reducciones en la fiscalidad correspondiente a tales ingresos. Además, de lo que se sabe por ahora del borrador, las reducciones están establecidas de tal forma que la exención fiscal es considerablemente superior en términos proporcionales a la reducción del alquiler.

El Gobierno actual reconoce que hay que enfrentar este tema 'la necesidad de frenar las subidas abusivas que son compartidas por el conjunto del Gobierno' (Ministra portavoz). Se refieren a mercados 'tensionados', parte de los abundantes eufemismos actuales para compartimentalizar y suavizar los problemas. Justifican su propuesta aduciendo que fijar un límite de subida a los alquileres reduciría la oferta de viviendas y que de lo que se trata es de disminuir los alquileres sin disminuir la oferta de viviendas, a la vez que se respeta el derecho de los propietarios a sus beneficios. ¿Qué garantías existen de que esta reducción de la fiscalidad aumente la oferta de viviendas?

Es un planteamiento altamente preocupante. Por muchas razones: en primer lugar, resulta que ya existe una exención fiscal del 60% del importe neto de las rentas del alquiler, ¿cuántas viviendas en alquiler ha estimulado? ¿a cuánto quiere llegar la exención fiscal? Parece que un 10% o un 20% más según ciertas condiciones. En realidad con esta propuesta casi se eximen de cualquier imposición los rendimientos de las viviendas en alquiler. Teniendo esto en cuenta es más fácil entender porque los grandes fondos de inversión compran miles de viviendas, ya que prácticamente no tienen cargas fiscales.

Además, este proyecto ignora totalmente, el entorno social y económico en el que se desenvuelve el sector de la vivienda y que está en la base de los aumentos del alquiler. Parece considerar la vivienda como un mercado aislado de la dinámica social, inmune a cualquier otra consideración y que sólo con una mejora fiscal aumentará automáticamente su oferta:

No tiene para nada en cuenta el impacto de la tendencia a la concentración de la población en las ciudades, porque es donde es más posible encontrar los precarios empleos existentes y seguir las formas de vida actuales (estudiantes, viajeros),

Ni el estancamiento o disminución de los salarios en los últimos años y los estragos en las economías y las condiciones de vida de las familias que tienen que dedicar mucho más que la mitad de sus ingresos al alquiler, además de estar sometidos a una constante inquietud de forzosa renovación en el corto plazo,

Ni el impacto que la posibilidad de alquilar viviendas para plazos muy cortos ha tenido en los precios del alquiler. En un país dedicado al turismo, con un

considerable porcentaje de turismo modesto por periodos muy breves, pero que pueden generar rentas considerablemente más altas de los alquileres que puede pagar un trabajador por su vivienda habitual,

Tampoco la considerable importancia que tiene actualmente la presencia de grandes empresas internacionales dedicadas al sector inmobiliario (los famosos buitres financieros, los potentes fondos de pensiones privadas) dedicados a la compra masiva de viviendas y, en muchas ocasiones en las barriadas más modestas, que dominan el sector,

Ni las consecuencias de una muy pobre política de vivienda durante muchos años, sometida, además, a recortes muy sustanciales en las últimas décadas,

Por supuesto ignoran totalmente que la vivienda es un derecho social básico y que su conversión en mercancía en un mercado 'libre' , sin control, va directamente en contra de los derechos humanos reconocidos en muchos países,

Tampoco se considera la poca eficiencia de la medida: ¿Quién y cómo se llevará a cabo? Cómo se plantea controlar la evolución de los alquileres? ¿Serán los propietarios quienes señalarán la disminución o se montará un departamento especial para dicho seguimiento? Es difícil imaginar que sean los inquilinos quienes la fuercen si resulta que los alquileres actuales tienen como límite cinco años, ¿Qué inquilino forzará al propietario de su vivienda a disminuir el alquiler, con el riesgo de que no le renueven el mismo al llegar al final del plazo pactado.

Es, además, una situación que afecta a la ciudadanía más modesta, a quienes no disponen de medios para comprar un piso. En la primera década de este siglo, con la existencia de abundantes créditos a la vivienda, hubo una fuerte tendencia a hipotecarse para comprar un piso, pero la crisis de 2008, la evolución a la baja de los salarios y la precariedad del mercado laboral han hecho que muchas familias tengan que vivir en alquiler. De modo que actualmente, en general, la mayoría de la ciudadanía es propietaria del piso

en que vive, excepto por razones temporales o quienes viven modesta o pobremente.

Además, ¿en cuánto se tienen que reducir las rentas? Hasta ahora no se ha sabido en cuanto se habrá de reducir el alquiler para disfrutar de la exención fiscal. Las rentas mensuales que se mencionan como límite para las desgravaciones (2.000 €) afectan a prácticamente todos los importes de alquiler de viviendas de la ciudadanía que vive de su trabajo.

Resulta muy curioso que el Sr. Ábalos haya olvidado tan rápidamente la experiencia que supuso la infausta ley Boyer, implantada en 1985 por su compañero de partido, también para supuestamente mejorar la oferta de viviendas en alquiler. Dicha ley supuso, entre otras cosas, la posibilidad de actualizar los alquileres a los precios de mercado porque, decían, así aumentaría la oferta de viviendas en alquiler. Lo que supuso enormes aumentos de los mismos, y es cuando comenzó la desastrosa política de alquileres seguida desde entonces.

A pesar del trastorno que dicha ley supuso a muchísimas familias que vivían en régimen de alquiler, que tuvieron que aceptar aumentos muy considerables del mismo o, con mucha frecuencia mudarse de casa o comprarse un piso, dudo mucho que exista información acerca del aumento de la oferta de viviendas en alquiler que aquella ley causó. Porque no aumentaron. Por ningún lado se puede inferir que ahora esta ley aumentará significativamente el número de viviendas en alquiler. Y eso que se trataba del *aumento de los alquileres y la liberalización de las regulaciones* que existían en el mercado del alquiler, beneficios mucho más directos que la desgravación fiscal. ¿Son tan considerables las exenciones actuales como para tener tan gran impacto en la oferta? ¿Qué tal si mirasen un poco los datos antes de embarcarse en ofrecer incentivos con el mismo objetivo.?

Sr. Ábalos, Vd. sabe bien que los beneficios fiscales que ofrece a los propietarios no van a suponer aumento significativo alguno de la oferta de viviendas en tal régimen. Dicho borrador sólo ofrece ventajas fiscales a los propietarios frente a muy dudosos y limitados apoyos a los arrendatarios. En su lugar, por ejemplo, ¿por qué no ensayan algún sistema que ayude a los inquilinos a pagar las rentas?

Pero hay consecuencias todavía más graves: el sistema se basa en conceder subvenciones fiscales a los ingresos por alquiler: una de dos, o piensan que la ley tendrá muy poca incidencia, en cuyo caso la reducción de ingresos fiscales será mínima, o no les importa reducir los ingresos de una hacienda pública que tiene gravísimos problemas para cubrir sus necesidades más esenciales. Repiten sin cesar que no hay dinero para cualquier servicio público de que se trate y las condiciones en que se desenvuelven -salud, pensiones, educación, residencias, asistencia social, funcionarios, etc- y resulta que se disponen a regalar generosas exenciones fiscales a los propietarios de viviendas que las explotan en régimen de alquiler. Que son inversores que disponen de excedentes que les permiten ahorrar. Por lo que se sabe de momento, con una débil consideración del número de viviendas que se poseen. Es realmente escandaloso. ¿Cómo es posible semejante proposición desde un partido que se dice a sí mismo progresista y en la izquierda?

No quiero entrar aquí en el debate sobre medidas alternativas, porque no es mi intención participar en los enconados debates políticos actuales. Sólo pretendo señalar la absoluta irresponsabilidad social y escasa eficiencia de una medida que no contribuirá a resolver el problema del precio de los alquileres y, sin embargo, reduce la participación fiscal de los propietarios de viviendas. No es más que una potente subvención a los propietarios, generalmente personas e instituciones que invierten en ella unos fondos disponibles por encima de sus necesidades, muchos de ellos de alta capacidad económica. Muy a menudo grandes poderes económicos -bastantes de ellos internacionales- que dominan el sector inmobiliario.

Estoy segura que existen medios alternativos de resolver el problema. Parece que en muchos países de nuestro entorno la situación no es tan dura como en el nuestro, ¿no podemos aprender de lo que hacen otros si es necesario?

Por supuesto que sólo la regulación de los alquileres no puede resolver la situación de la vivienda en el medio y largo plazo. Pero ahora nos encontramos con una situación de emergencia inmediata -¿cuántos desahucios se llevan a cabo en las ciudades españolas cada día?- , que exige medidas potentes para hacer posible la vida de una gran parte de la ciudadanía, incluida una gran parte de las familias con ingresos medios- no es sólo que los jóvenes no se puedan emancipar-, que también es una

consecuencia importante. Como parte de una organización social adecuada, estructuralmente, en el medio y largo plazo, esto requiere una amplia e inteligente regulación de la actividad del sector, incluido el uso del suelo, el urbanismo, la disposición del transporte, y un amplio etc. y, sobre todo, una potente política de construcción de vivienda social, cuya escasez es uno de los elementos clave del precio de los alquileres.

A quienes mantienen que este sistema conseguirá rebajar los escandalosos alquileres actuales, habría que preguntarles que es lo que les lleva a convertirse en abogados de unos propietarios que, en general invierten sin tener en cuenta que están tratando con un bien imprescindible para el bienestar general, y, además, que las rentas a los propietarios están sirviendo también para absorber muchos fondos que de otra manera irían a reforzar una demanda interna que facilitaría el desarrollo de los demás sectores. Me sorprende no haber oído ni una sola referencia a la ley Boyer y sus resultados en los frecuentes debates actuales sobre el tema.

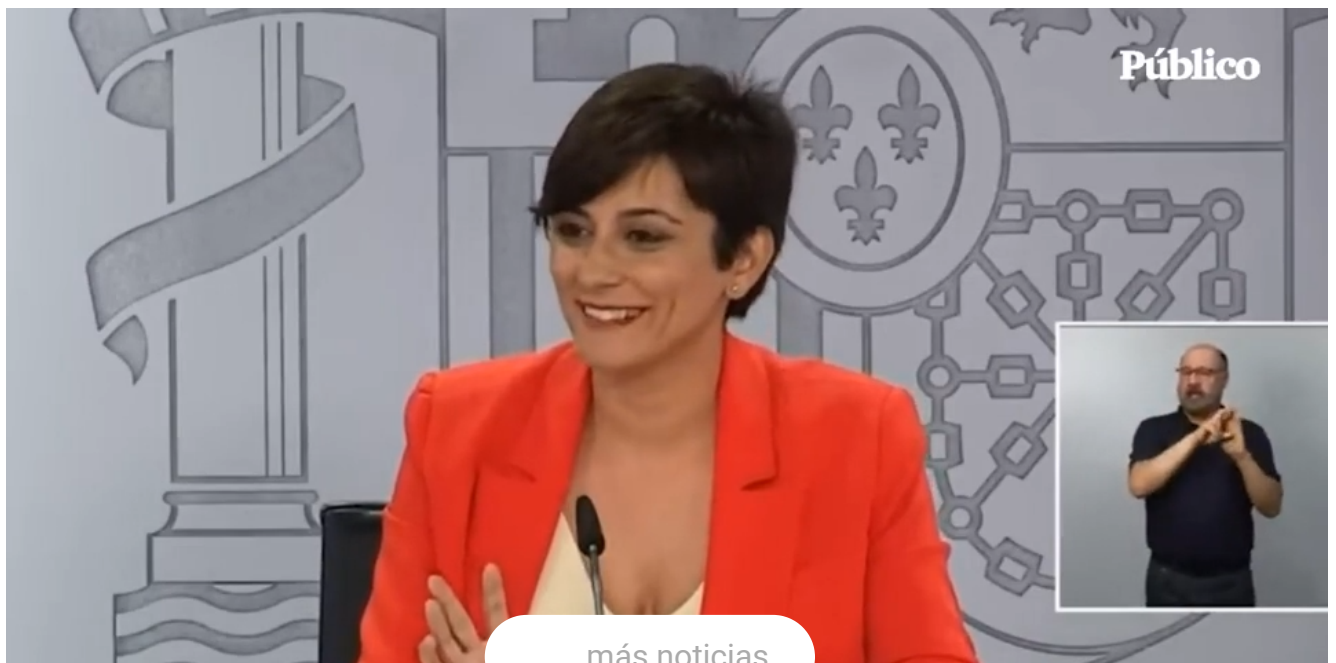
Dado que es todavía un borrador, es necesario que la opinión pública manifieste sin demora su rechazo total a dicha propuesta. Quienes pertenezcan a un partido, sobre todo al que propone la ley, a sus representantes, pero también a todos los demás, en particular a los que han apoyado al gobierno en sus posiciones previas. Pero también la ciudadanía, que tan fácilmente se expresa a través de las redes. Me pregunto si no habremos de iniciar en este país la práctica, frecuente en otros países, de inundar a la administración pública con mensajes protestando por dicha propuesta y exigiendo su retirada. ¿Habrà alguien que se anime a instrumentar una potente campaña?

La vivienda es un bien imprescindible para una vida mínimamente equilibrada, un derecho constitucional y parte de los derechos humanos básicos. Parece innegable que debe primar sobre el estimular los beneficios de unos poderosos inversores.

---

**OTRAS OPINIONES »**

**MÁS NOTICIAS**



**ETIQUETAS:**

ÁBALOS  
LEY DE VIVIENDA  
VIVIENDA