



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/14279

28/05/2020

34209

AUTOR/A: VEGA ARIAS, Rubén Darío (GVOX); FERNÁNDEZ RÍOS, Tomás (GVOX); RUEDA PERELLÓ, Patricia (GVOX); ESTEBAN CALONJE, Cristina Alicia (GVOX); DE LAS HERAS FERNÁNDEZ, Patricia (GVOX); FIGAREDO ÁLVAREZ-SALA, José María (GVOX)

RESPUESTA:

En relación con la valoración del Gobierno del Documento Ocasional del Banco de España titulado “EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA ENTRE 2014 Y 2019” al que se refiere la pregunta formulada, debe señalarse, en primer lugar, que no figuran entre las competencias del Gobierno valorar las publicaciones realizadas por el Banco de España, cuya actividad está regulada por la Ley 13/1994, de 1 de junio, de Autonomía del Banco de España. Hay que tener en cuenta, además, que el contenido de las opiniones y análisis que aparecen en la serie de Documentos Ocasionales son responsabilidad de los autores y, por tanto, no necesariamente coinciden con los del Banco de España o los del Eurosistema.

No obstante lo anterior, acerca de las diferentes cuestiones formuladas y desde el ámbito de funciones y competencias del Gobierno, a través del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, debe señalarse en primer lugar, en lo relativo a las dificultades de los jóvenes para acceder a la vivienda, que se trata de una circunstancia que se pone de manifiesto de forma clara en el retraso en la edad de emancipación que ha caracterizado los últimos años, y constituye uno de los problemas a los que tratan de hacer frente las principales medidas adoptadas en materia de vivienda, como las adoptadas en el contexto de la pandemia incluidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, ya que las personas jóvenes optan, de forma mayoritaria, por el alquiler para acceder a una vivienda. Así mismo, debe recordarse que, en el propio Documento Ocasional del



Banco de España, se detallan las diferentes mejoras introducidas para facilitar el acceso al alquiler a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

En lo relativo al aumento del riesgo de exclusión social debido al aumento de precios de compra y alquiler de vivienda, también se encuentra conectado a lo ya indicado en el punto anterior, teniendo en cuenta que en el propio Documento Ocasional del Banco de España se enfatiza la necesidad de aumentar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles para equilibrar los precios, tanto de compra como de alquiler. Y en relación con ello, debe destacarse que, en ejercicio de las competencias estatales, el 18 de octubre de 2019 fue sometido a la consideración del Consejo de Ministros un Programa de medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler, incluido en el Programa Nacional de Reformas 2020 del Reino de España, que establece diferentes actuaciones encaminadas a buscar un mayor equilibrio entre la oferta de vivienda a precios asequibles y las características de la demanda en los diferentes ámbitos territoriales, favoreciendo la conformación de un entorno favorable para los referidos sectores de actividad, lo que mejorará el acceso de los jóvenes y, en general, de los hogares con menores recursos y en riesgo de exclusión social.

En cuanto a las medidas de aumento de la oferta a precios asequibles, se informa que en el referido Programa se incluyen determinadas medidas que apuestan por impulsar la oferta de vivienda en alquiler social o asequible, entre las que se puede destacar el desarrollo del “Plan 20.000”, que busca fórmulas de colaboración público-privadas, mediante modelos de derechos de superficie o concesiones administrativas que fomenten la oferta de vivienda en asequible, y movilizándolo suelo público empezando con los Departamentos y organismos públicos de la Administración General del Estado, que está centrado en aquellos ámbitos en los que existe un mayor desajuste entre la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles y la demanda existente.

En relación con los posibles «efectos adversos» de la intervención en los precios de la vivienda, debe recordarse, en primer lugar, que, a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, ya se recuperó la limitación de los incrementos anuales de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda a la evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC), ya que, tras la reforma efectuada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se permitía la aplicación de subidas anuales de la renta en un mismo contrato por encima del referido índice. Además, el mismo Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, incrementó los plazos legales de los contratos de arrendamiento de vivienda, en concreto, pasando de tres a cinco años, o siete años si el arrendador es persona jurídica, la prórroga obligatoria, y de uno a tres años, la prórroga tácita. Con todo ello, se garantizó un periodo de estabilidad en la renta que tiene que hacer frente el arrendatario y se recuperaron en la regulación determinados mecanismos legales que permiten limitar el





incremento de los precios del alquiler, durante la vigencia de un mismo contrato de arrendamiento.

Asimismo, en lo que se refiere a la posible aplicación de nuevas medidas en este ámbito, debe señalarse que el 26 de febrero de 2020, en la Comparecencia del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se anunció «una iniciativa para permitir el control de precios del alquiler en aquellas zonas que hayan experimentado subidas desorbitadas», señalando que la medida se plantearía «tras oír a todos los agentes, organizaciones sociales, administraciones públicas y al sector privado» y aseverando que sería en todo caso una «medida oportuna, ponderada, tasada, y proporcional».

Finalmente, en relación con las medidas para solucionar el aumento de los precios tanto para la compra como para el alquiler de vivienda, debe destacarse el apoyo institucional y financiero que desde el Estado se ofrece a las Administraciones Territoriales a las que constitucional y estatutariamente les corresponde la ejecución de las políticas de vivienda, a través de los diferentes Programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuyos fondos han sido incrementados a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Madrid, 27 de julio de 2020