INFONIF

Podcast

Rankings

Revistas

Eventos



2

f X in D



«Es la pescadilla que se muerde la cola»: la Ley de Vivienda, dos años después

Club Empresas

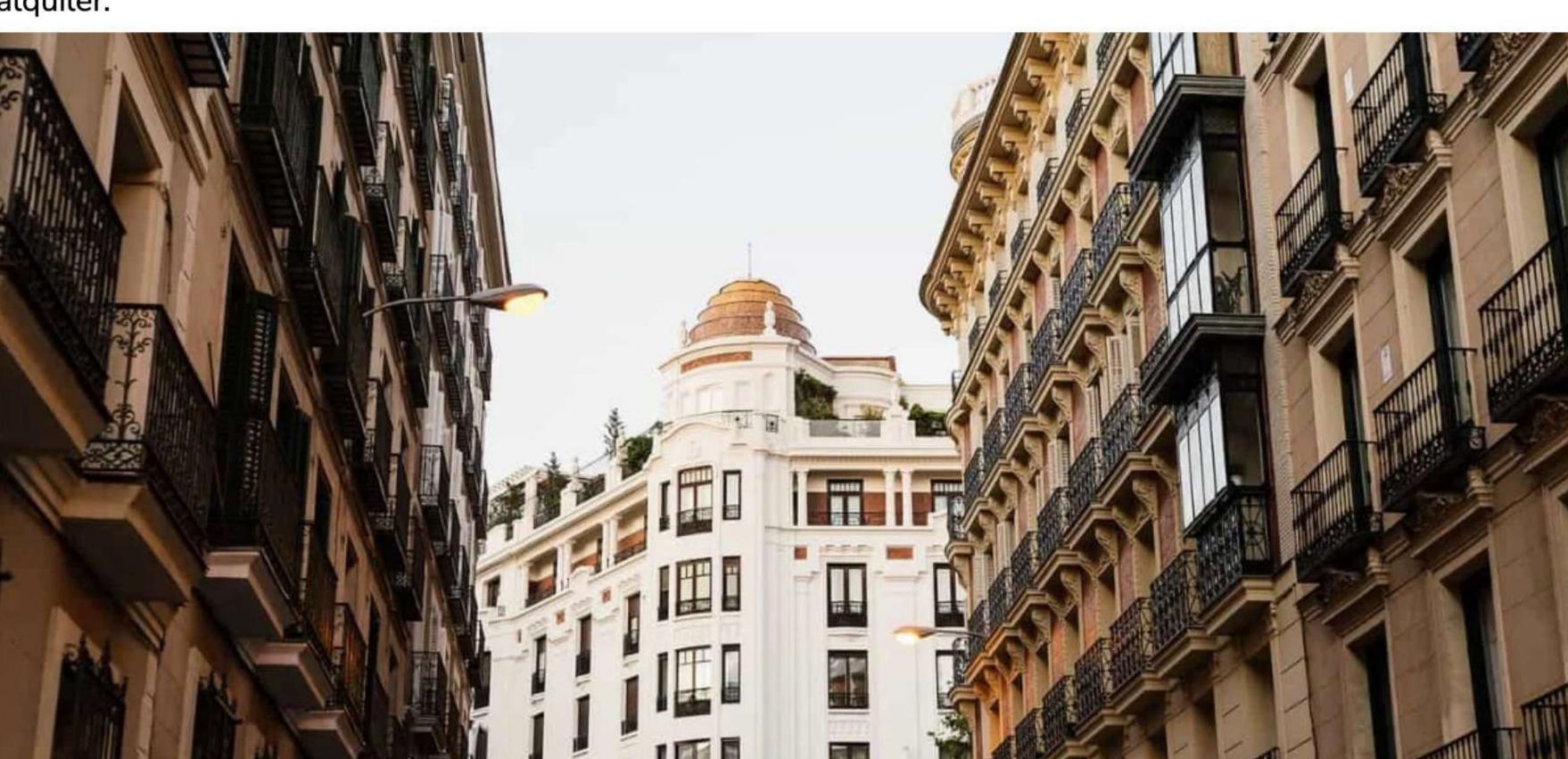
Laura Sanfélix

Publicado a 03/06/2025 12:50 | Actualizado a 06/06/2025 9:14

Economía 3 > Sector Inmobiliario > «Es la pescadilla que se muerde la cola»: la Ley de Vivien...

La Ley de Vivienda, una de las normativas estrella del Gobierno liderado por **Pedro Sánchez,** ha cumplido este mes de mayo dos años desde su entrada en vigor. Se trata de una medida tan polémica como mediática, que ha generado tanto críticas como elogios, al abordar uno de los principales problemas de la sociedad española: el acceso a la vivienda.

Dos años después, los datos dibujan un panorama poco alentador. La Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) y la Sociedad Española de Alquiler Garantizado aseguran que la oferta de vivienda en alquiler de larga estancia ha caído más de un 50%, mientras que la demanda ha crecido más de un 20%. Menos oferta y más demanda se traduce en un aumento de precios, una consecuencia paradójica si se tiene en cuenta que uno de los principales objetivos de la ley era precisamente contener el encarecimiento del alquiler.



Expertos del sector inmobiliario e hipotecario coinciden en que la norma ha producido el efecto contrario al deseado. Todos ellos insisten en una solución que no deja de repetirse: es urgente aumentar la oferta de vivienda, tanto en alquiler como en compra.

Menos alquiler de larga estancia y más temporal

Según una encuesta realizada por la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), el 42,9% de las agencias ha detectado una caída en la oferta de alquiler superior al 50% desde que entró en vigor la ley. Rubén González, socio director de Mavericks Inmobiliaria, confirma esta tendencia y señala que la normativa actual ha provocado que *«el propietario siga desprotegido frente al inquilino».* Esto, a su vez, desincentiva a los propietarios a poner sus viviendas en alquiler de larga estancia, prefiriendo en su lugar el alquiler temporal para sortear las dificultades que plantea la normativa.



De acuerdo con datos de Idealista, el alquiler temporal ya supone el 14% de todo el mercado en alquiler en España. En ciudades como Barcelona, el 47% de las viviendas que se ofrecen lo hace en alquiler de temporada, mientras que en San Sebastián supone el 37% del total.



Al reducirse la oferta de vivienda en alquiler de larga estancia, aumentan los precios. Como resultado, muchas personas que pueden permitírselo optan por pagar una hipoteca antes que un alquiler, lo que ha incrementado la demanda de compra y, con ella, también los precios de venta.

«Desde la entrada en vigor de la ley, salen menos propiedades al mercado del alquiler. Eso condiciona los precios y los hace subir. Como el alquiler está tan caro, la gente prefiere meterse en una hipoteca, y eso también dispara las transacciones de compraventa», explica González, quien considera que «esto es la pescadilla que se muerde la cola».

«Buen momento» a nivel hipotecario, pero no de precios

En la misma línea se pronuncia Joaquín García, experto hipotecario de Wypo, plataforma de intermediación hipotecaria, quien confirma que una parte importante de la población que antes optaba por alquilar ahora se plantea comprar. «Con la subida de los alquileres, muchos ven más interesante adquirir una vivienda, siempre que puedan afrontar la entrada y su situación económica lo permita, ya que la cuota hipotecaria resulta más baja que el precio del alquiler», indica.

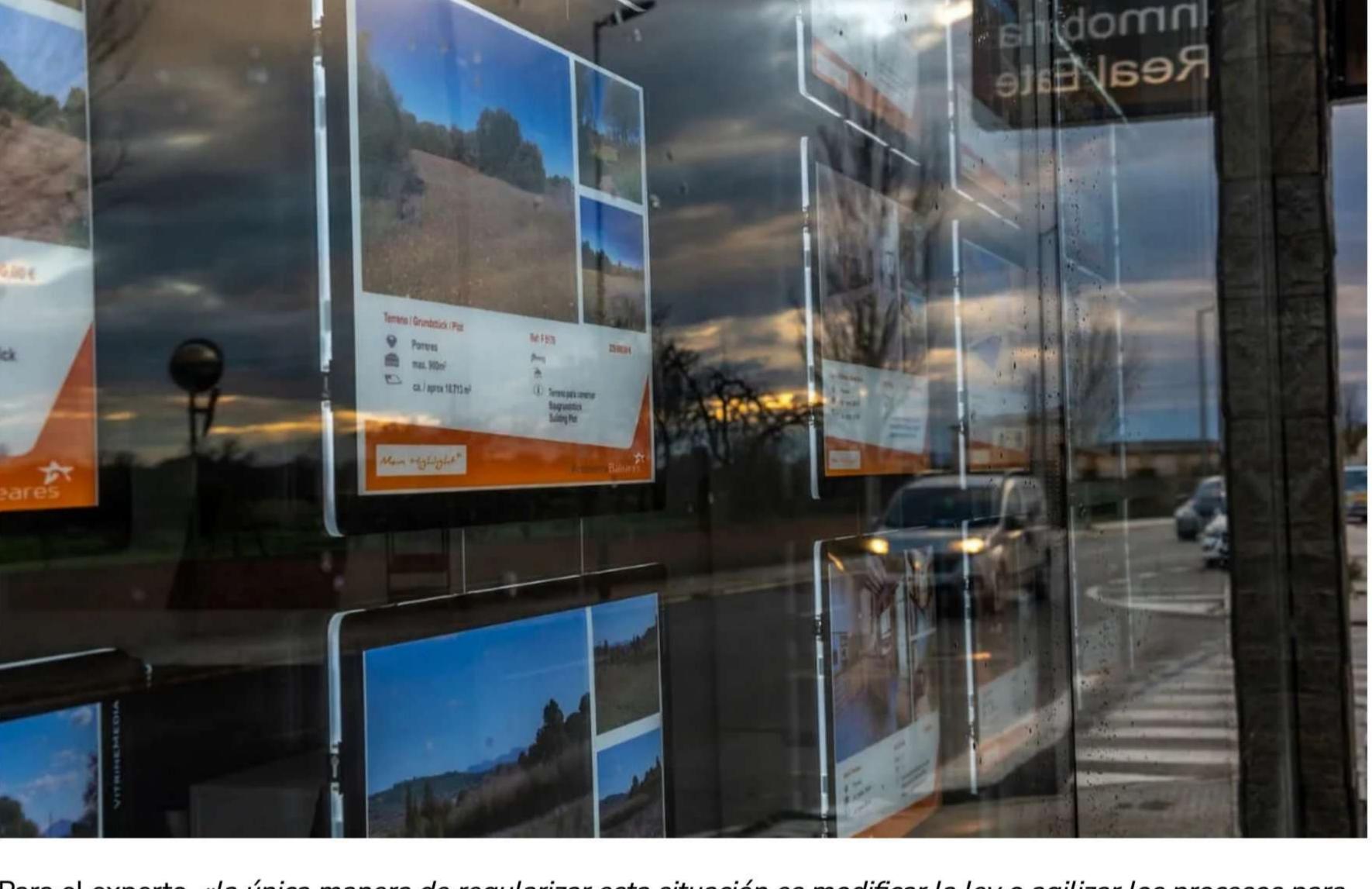
Si bien el mercado del alquiler era el principal objetivo de la Ley de Vivienda, sus efectos han terminado por extenderse también al mercado de la compraventa. Ya que, tal y como explica el experto hipotecario de Wypo, «todas las normativas terminan afectan a todo».

En este contexto, cada vez son más las personas que dejan de ver el alquiler como una opción atractiva y optan por adquirir una vivienda. Esta tendencia ha provocado un aumento en la demanda de compra de inmuebles, pero la oferta no ha crecido al mismo ritmo. *«Lo vemos a diario: las viviendas duran muy poco* tiempo en venta», añade.

Es cierto que *«es un momento muy bueno a nivel hipotecario»,* pero los precios de la vivienda nos acompañan porque la escasez de oferta va a seguir siendo un problema a corto y medio plazo. *«Hacen falta muchas más* viviendas y eso no se soluciona de un día para otro», destaca Joaquín García.

La Ley de Vivienda *«genera inseguridad jurídica»*

La Ley de Vivienda ha sido tildada en numerosas ocasiones de *«intervencionista»*, especialmente por la creación de zonas tensionadas, los topes al precio del alquiler o las obligaciones a los grandes tenedores. Aunque todo ello tenía como objetivo provocar un cambio profundo en el mercado, según Rubén González, «ha tenido el efecto contrario». «Las medidas para regular un mercado generalmente se vuelven en contra del gobierno que las aplica», señala.



Para el experto, *«la única manera de regularizar esta situación es modificar la ley o agilizar los procesos para* desocupar y liberar viviendas con impagos. De este modo, muchas propiedades volverían al mercado del alquiler».

Un informe reciente del Instituto de Estudios Económicos (IEE) también critica la «elevada» carga fiscal que soportan los activos inmobiliarios en España. También señala que el marco regulatorio actual incluye medidas intervencionistas, como el control de alquileres, que según el IEE han provocado inseguridad jurídica.

¿Cuál es la solución en el mercado de la vivienda?

La solución, por tanto, parece clara para todos los expertos, que coinciden en la necesidad de aumentar la oferta de vivienda, tanto en alquiler como en venta, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda,

descongestionar el mercado y favorecer una bajada de precios en ambos segmentos. «Para ello, es fundamental incentivar a los propietarios de viviendas vacías a ponerlas en el mercado, ya sea mediante reducciones fiscales en el IRPF o disminuyendo el riesgo de impago», señala el socio director de

Mavericks. Además de establecer un marco normativo que favorezca la movilización de vivienda vacía, también es

imprescindible construir nuevas unidades. Cabe recordar que, en 2024, el Banco de España estimó que serían

necesarias unas 600.000 viviendas adicionales para cubrir el déficit actual en el mercado.



causas principales?

SAREB: ¿Qué es, cómo funciona y para qué sirve este organismo?

Broker inmobiliario: ¿Qué es, qué hace y cuándo hay que contratarlo?

Empresas de reformas en Valencia: Estas son las 5 mejores

Burbuja inmobiliaria: ¿Qué es y cuáles son sus

Estudios de Arquitectura: conoce los 5 más importantes