

< Atrás (/)

Alquiler (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/alquiler/>)

## Alquiler residencial y turístico: Las soluciones de los profesionales



COMENTAR



([http://twitter.com/\\$url](http://twitter.com/$url)) ([https://www.facebook.com/\\$url](https://www.facebook.com/$url)) ([https://www.whatsapp.com/\\$url](https://www.whatsapp.com/$url))

url=[https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/alquiler-](https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/alquiler-residencial-y-turistico/)

residencial-y- residencial-y- residencial y

turistico/1633947/)co: Las

soluciones de los

profesionales –

[https://www.pisos.com/aldia/alquiler-](https://www.pisos.com/aldia/alquiler-residencial-y-turistico/1633947/)

residencial-y-

turistico/1633947/)

- ¿Cuál es el presente y el futuro del alquiler residencial en España? (<https://www.pisos.com/aldia/cual-es-el-presente-y-el-futuro-del-alquiler-residencial-en-espana/1633320/>)
- Cómo declarar correctamente un alquiler vacacional (<https://www.pisos.com/aldia/como-declarar-correctamente-un-alquiler-vacacional/1622299/>)



3 MAYO, 2019

La convivencia del alquiler residencial y turístico no atraviesa su mejor momento. Algunas voces opinan que los alojamientos vacacionales privados influyen en los precios del alquiler residencial. **Las rentas se están volviendo inaccesibles para muchos ciudadanos.** No obstante, las causas de este aumento también podrían estar en la falta de obra nueva y en la dificultad para financiar la compra. Por otro lado, el alquiler vacacional lleva aparejadas complicaciones como el rechazo al turista y el desplazamiento de los vecinos de toda la vida. ¿Cuáles serían las soluciones más factibles?



## Más oferta para contener los precios

Todos los profesionales comparten la idea de que **se debe apostar por aumentar la oferta de vivienda en alquiler, más que por regular las rentas.** "La mejor manera para la contención de los precios no es fijarlos por ley, es influir en el mercado promoviendo más oferta", argumenta Gerard Duelo, presidente del COAPI de España. En la misma línea se pronuncia Daniel Cuervo, secretario general de APCEspaña: "Debería haber un stock técnico de viviendas que permita que no haya tensiones en las rentas con el objetivo de otorgar estabilidad al mercado".

Para desarrollar oferta y así evitar incrementos de precio abultados se debe contar con la Administración como aliada. Cuervo insta a los organismos públicos a "aumentar de forma significativa el presupuesto a vivienda y sacar al mercado sus suelos para ponerlos al servicio de



los ciudadanos". También ponen el acento en esta cuestión desde la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI). Opinan que **"hay que agilizar los trámites para generar suelo en los que poner en marcha proyectos inmobiliarios** que den respuesta a la elevada demanda de vivienda en alquiler que se está generando en algunas ciudades".

## Vivienda pública solo de alquiler

Aunque suba la oferta en arrendamiento, el problema es que ser inquilino tampoco es barato. **La situación se agrava especialmente si se pertenece a un colectivo vulnerable**. Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), propone un cambio de paradigma. "La legislación sobre vivienda protegida (<https://www.pisos.com/aldia/vivienda-publica-y-privada-en-espana/1633827/>) debería dar un giro decidido hacia el uso en alquiler". Esta experta valora que esta clase de inmuebles en propiedad "convierte en negocio privado una inversión estatal dirigida a resolver una cuestión social".

Arnaiz estima que **los colectivos que más lo necesiten deberían poder beneficiarse de un parque público de vivienda en alquiler** "hasta que sus condiciones económicas les permitan comprar o alquilar a precios de mercado". De la misma opinión es Luis Corral consejero delegado de Foro Consultores. Este experto propone que "los recursos públicos se usen eficientemente y se centren en la creación de un parque de viviendas en alquiler, no en venta". Corral resuelve que estos alquileres "deben tener rentas reguladas".

## Apostar por el empleo y las ayudas fiscales

El difícil acceso a la financiación para la compra hace que muchos inquilinos lo sean porque no les queda más remedio. Arnaiz expone que "se deberían promover medidas destinadas a mejorar los salarios de los trabajadores, sobre todo, de los jóvenes, de modo que puedan acceder a créditos hipotecarios, y con ello, a la compra de una vivienda". De este modo, **se reduciría la presión de la demanda sobre de alquiler residencial**, que vería crecer su oferta y bajar sus rentas. "Tenemos una población joven sin posibilidad de crear una familia porque con los sueldos que les pagan es imposible acceder", declara Ramón Riera, presidente de FIABCI España.

Otro aspecto que podría darle un impulso a la oferta de vivienda en alquiler es una fiscalidad favorable. Pero siempre y cuando tenga una renta no especulativa. Riera expone que para los propietarios debería existir "una bonificación fiscal, sobre todo, si es una renta asequible sometida a un índice de referencia y a términos concretos". Por su parte, Duelo sugiere **"ayudas a la rehabilitación de viviendas particulares en alquiler** para los segmentos más desprotegidos de la población". Igualmente, también plantea "blindar las rentas" de estos propietarios, garantizando su pago por la Administración.

## La seguridad jurídica por encima de todo

Al propietario que duda si poner su casa a disposición del inquilino tradicional se le tiene que proteger. "La normativa del alquiler debe aportar suficiente seguridad al arrendador particular frente al riesgo de impago", manifiesta Arnaiz. La seguridad jurídica se impone como el mejor



revulsivo para que el casero se sienta tranquilo abriendo las puertas de su casa. "No podemos olvidar que **más del 80% de los arrendadores en España son particulares**, por lo que un marco jurídico de seguridad que le respalde es fundamental", revelan desde ACI.

De todas formas, no toda la vivienda vacía es susceptible de ser alquilada. "**Apenas hay vivienda vacía en zonas con demanda de alquiler**, se trata de situaciones jurídicas complejas y de proindivisos", apunta Cuervo. En cualquier caso, para Riera es vital "incentivar a los propietarios para que pongan sus viviendas en alquiler, no troceadas en habitaciones". Desde la AEV proponen un IBI reducido, por ejemplo. No obstante, si por una cuestión de rentabilidad el propietario prefiere explotar su vivienda dentro del circuito turístico, este debería cumplir de forma estricta la normativa vigente. "Sin licencia turística, o vendes o alquilas a un precio normal", sentencia Riera.

## Un problema llamado ocupación ilegal

La vivienda vacía que no sale al mercado corre un riesgo: la ocupación ilegal. Riera admite que el porcentaje más alto de inmuebles ocupados es de entidades financieras porque "no hay una rotación rápida ni hay prevención. Hay mafias que están muy al tanto". No obstante, **las personas físicas también se enfrentan a este problema**. No son pocos los que no tienen detrás a grandes fondos y temen por la integridad de sus inversiones en ladrillo. Se quejan de lo desprotegidos que están ante la ley, pues es imposible recuperar la vivienda en un plazo razonable.

Corral revela que "las leyes deben ser ecuanímenes para ambas partes, y no dejar fuera al casero. Si no, los propietarios retirarán sus inmuebles del mercado". En este sentido, Riera sugiere que la ocupación ilegal "se puede evitar con un desahucio ya no exprés, sino expresísimo, porque **el proceso actual es muy largo y propicia la ocupación**". Desde APCEspaña también están a favor de que si la ocupación crece, "habrá que endurecer las condenas establecidas y aumentar los controles".

## La gentrificación es inevitable

El alquiler turístico fomenta la gentrificación en las grandes urbes. Arnaiz califica este fenómeno como algo inevitable, "incluso aunque se impidiera el uso turístico de viviendas en el centro de las ciudades". La razón está en que **estas zonas son muy atractivas para compradores nacionales y extranjeros** de alto poder adquisitivo. Estos perfiles "son capaces de ofrecer por los inmuebles céntricos un precio más alto que el ciudadano corriente". De este modo, la gentrificación provoca que "un barrio en declive se vea sometido a un proceso de regeneración y revitalización", comenta esta experta.

Sin embargo, la gentrificación tiene un lado oscuro, pues "aleja al habitante natural hacia las afueras de la ciudad", según Arnaiz. Esta opinión es compartida por Duelo. Así, **la proliferación de las viviendas turísticas desplaza a las personas** "cada vez más lejos de los núcleos urbanos buscando precios más accesibles", admite este profesional. En lo que no existe unanimidad es respecto a si el alquiler de corta estancia influye significativamente en el de larga temporada. Para Cuervo, "lo que sucede es que los poderes públicos no han desarrollado las políticas de alquiler adecuadas y utilizan esta cuestión para desviar su incompetencia".



## Turistas bajo control

El descontento vecinal y el rechazo al turismo se han disparado en los últimos años debido al auge del alquiler turístico. Desde la AEV piden "marcos legales que garanticen que el arrendador que ofrece su vivienda para uso turístico y temporal responda por el mal uso que puedan llevar a cabo los inquilinos". La asociación indica que, de este modo, "se promoverá **una selección más cuidadosa y se fomentará un turismo respetuoso** con la ciudad capaz de atraer beneficios económicos y culturales".

**La regularización es el secreto para lograr una buena convivencia entre turistas y vecinos.**

Dicha regulación debe realizarse "con consenso entre las partes", aseguran desde ACI. "Cualquier regulación bilateral estará condenada al fracaso", confiesan. Nadie pone en duda la gran importancia que tiene el turismo para España, por eso Duelo admite que se debe optar por "un turismo de calidad que sea menos molesto con la ciudadanía y que aporte grandes beneficios a la ciudad, sin castigar al sector hotelero".

COMENTAR



---

**NO TE LO PIERDAS**

Alquiler (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/alquiler/>)



10 medidas regionales y municipales para frenar el alquiler turístico  
(<https://www.pisos.com/aldia/10-medidas-regionales-y-municipales-para-frenar-el-alquiler-turistico/1633578/>)

Alquiler (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/alquiler/>)

(<https://www.pisos.com/aldia/alquiler-particular-o-profesional/1633538/>)

Alquiler particular frente a alquiler profesional  
(<https://www.pisos.com/aldia/alquiler-particular-o-profesional/1633538/>)

---

## Y ADEMÁS

Inmobiliario (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/>)

Barcelona destina 1,2 millones a mantener visualizadores de pisos turísticos ilegales  
(<https://www.pisos.com/aldia/barcelona-destina-12-millones-a-mantener-visualizadores-de-pisos-turisticos-ilegales/1633955/>)

Maroto aboga por “poner orden” en la vivienda de uso turístico  
(<https://www.pisos.com/aldia/maroto-aboga-por-poner-orden-en-la-vivienda-de-uso-turistico/1633348/>)

Madrid considera pisos turísticos los anunciados por cualquier canal  
(<https://www.pisos.com/aldia/madrid-considera-pisos-turisticos-los-anunciados-por-cualquier-canal/1633233/>)

Los pisos turísticos en Madrid no podrán alquilarse por habitaciones  
(<https://www.pisos.com/aldia/los-pisos-turisticos-en-madrid-no-podran-alquilarse-por-habitaciones/1633038/>)





## Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

 He leído el [aviso legal](http://www.pisos.com/AvisoLegal) y la [política de privacidad](http://www.pisos.com/AvisoLegal) (<http://www.pisos.com/AvisoLegal>)

SUSCRIBIRME



Inmobiliario (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/>)

Alquiler (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/alquiler/>)

Arquitectura (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/arquitectura/>)

Economía (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/economia/>)

Empresas (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/empresas/>)

Famosos (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/famosos/>)

Hipotecas (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/hipotecas/>)

Inversión (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/inversion/>)

Vacacional (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vacacional/>)

Vivienda (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda/>)

Hogar (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/>)

Bricolaje (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/bricolaje/>)

Complementos (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/complementos/>)

Decoración (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/decoracion/>)

Diseño (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/disenio/>)

Estancias (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/estancias/>)

Jardinería (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/jardineria/>)

Data (<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/mayo2019/1633980/>)

Informes (<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/mayo2019/1633980/>)

Somos (<https://www.pisos.com/aldia/category/somos/>)

Descarga nuestra App (<https://www.pisos.com/movil/>)



(<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.pisos.pisosapp&hl=es>)

(<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/mayo2019/1633980/?pid=515011&rt=portal>)

