

«León tiene 60.000 viviendas vacías, la clave sería lograr que salgan al mercado»

La Nueva Crónica y la Cámara de la Propiedad Urbana de León organizan las segundas jornadas de arrendamientos y vivienda que arrancan el jueves 19 con Suárez-Quiñones

C. CENTENO
cristinacenteno@lanuevacronica.com

LEÓN. Analizar el mercado del alquiler, la legislación presente y futura y la posición de las administraciones públicas competentes para obtener una visión global de la situación de la vivienda tanto a nivel nacional como autonómica y provincial. Ese es el principal objetivo de la segunda edición de las jornadas sobre arrendamientos y vivienda que organiza la Cámara de la Propiedad Urbana de León junto a La Nueva Crónica y que inaugurará el próximo jueves 19 de marzo el consejero de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Juan Carlos Suárez-Quiñones.

Serán ocho las ponencias que se desarrollen hasta finales de año, en las que participarán tanto expertos como responsables de vivienda del Gobierno, la administración autonómica o el Ayuntamiento de la capital en una programación que tratará de adaptarse también a las novedades legislativas sobre esta materia que se irán conociendo en los próximos meses.

Un ciclo «muy centrado en el arren-

damiento», ya que «es la figura que ahora mismo se quiere potenciar y sobre la que quiere legislar el Gobierno», explica Miguel Ángel Sánchez, gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de León. En la provincia, este mercado «no se ha potenciado nunca» y se encuentra, a grandes rasgos, «como en el resto de España. «Siempre se ha favorecido más la compra en detrimento del alquiler», asegura, y «nosotros defendemos el arrendamiento como alternativa a la vivienda en propiedad, si bien es cierto que nunca se ha potenciado y las diferentes legislaciones no han conseguido incrementar el parque de viviendas en alquiler porque el español es muy 'propietarista'».

Cada conferencia ahondará de manera independiente en los diferentes aspectos que influyen en el mercado del alquiler. En este sentido, el consejero de Fomento y Medio Ambiente analizará en la primera de las ponencias la política de vivienda de la Junta y la nueva ley sobre la que trabajan en esta materia.

En el caso de León, «hay bastantes viviendas en alquiler», con «rentas medias relativamente bajas» y «no de una excesiva buena calidad», admiten tanto Sán-

«El propietario no puede ser responsable de que el inquilino no pueda pagar, eso es un tema social»

«Deslocalizar empresas es una solución, si solo hay oportunidades en Madrid no va a haber pisos para todos»

Administraciones y varios expertos darán en estas jornadas una visión «global» del mercado del alquiler

chez como el presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de León, Ángel Luis Valdés. Así, según los datos que manejan, el alquiler medio «no ha llegado a los 400 euros mensuales» y un 25% de las viviendas en arrendamiento «son de

menos de 300 euros». Eso sí, «el problema son los ingresos», admiten.

Por otra parte, consideran que hay un «desequilibrio» entre la compra y el alquiler. La segunda fórmula es, a su juicio, «la más fácil o la única posible» que tienen determinados colectivos para acceder a la vivienda, como por ejemplo los jóvenes. También tiene ventajas respecto a la primera. «La accesibilidad es casi inmediata y el desembolso inicial es mucho menor», destaca Sánchez, ya que para poder comprar un inmueble «tenemos que tener entre el 20 y el 30% del valor ahorrado». Además, «te puedes cambiar de casa con mucha más facilidad» y en la actualidad la movilidad es mayor y el riesgo es menor, porque «si no compramos bien y queremos vender se puede perder dinero». Así, «en condiciones de igualdad un alquiler hoy por hoy es más barato que una propiedad», explica el gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana.

En cuanto a la legislación sobre la que trabaja el Gobierno central para regular el mercado del alquiler, destaca la intención de controlar los precios máximos o dificultar más los desahucios de inquilinos por impagos. Respecto a la



El director general de La Nueva Crónica, Carlos Rebollar, junto al presidente y al gerente de la Cámara de la Propiedad, Ángel Valdés y Miguel Ángel Sánchez. :: M. PEÑA

LOS PRECIOS

400

La renta media no llega a alcanzar en León los 400 euros mensuales, según los estudios de la Cámara de la Propiedad Urbana. A pesar de que cada año los alquileres «van subiendo un poco», hasta el momento las rentas «son relativamente bajas», aunque el problema se encuentra en los ingresos. Aun así, los precios no son caros «si los comparamos con el salario mínimo interprofesional» y «hay alquileres baratos», resaltan desde la Cámara apuntando a que el 25% de las viviendas «son de menos de 300 euros».

primera medida, desde la Cámara de la Propiedad Urbana de León explican que la situación de la provincia es muy diferente a la de grandes ciudades como Madrid donde «si hay más demanda», aunque temen que «limitar los alquileres no quiere decir que vaya a haber más viviendas por eso y, de hecho, todo lo contrario porque el que no saque suficiente renta arrendando al final se planteará vender y eso llevará a menos oferta todavía». En lo que se refiere a los desahucios, Sánchez alerta que «es complicado» porque «no puedes hacer caer sobre el propietario la responsabilidad de que el inquilino no pueda pagar la deuda», defiende. «Obligar al propietario a mantener a ese inquilino es un tema social», explica, en el que a su juicio deberían intervenir las administraciones competentes. De lo contrario, la «inseguridad jurídica» de los propietarios llevará a que «la gente se canse».

Descentralizar

Para equilibrar el mercado del alquiler y hacer frente a los problemas que se plantean ante la falta de vivienda en las grandes ciudades, desde la Cámara de la Propiedad Urbana de León apuntan a la deslocalización para «repartir» oportunidades «en otras provincias y en otras localidades», un asunto que también analizarán en las jornadas so-



Los alquileres en León «no son muy caros», aseguran. ■ DANIEL MARTÍN

bre arrendamientos. «El excesivo centralismo no es bueno para el resto, para esa España que se está vaciando. Si no hay oportunidades, vamos todos a Madrid, y si vamos todos a Madrid no hay pisos para todos y van a subir los precios», analiza Sánchez. Lo ideal «sería a la inversa, repartir para el resto de provincias para seguir haciendo ciudades grandes pero más equilibradas y asequibles a los salarios que se están pagando en los trabajos», apunta Valdés. Estas provincias, como León, «tienen el alquiler más barato y suficiente parque

para absorber gente», explican.

Pero, para que haya tanto alquiler barato como social, «se tiene que ocupar la administración», admiten. Por ello, juntarán en estas jornadas a responsables del Gobierno, la Junta y el Ayuntamiento de León. «Las administraciones entre sí tienen que ponerse de acuerdo», advierte el presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana. En la misma línea, el gerente confía en que la reforma que prepara el Gobierno se haga desde el «consenso», porque «el tema de la vivienda no se puede solu-



▲ Primera conferencia. Las II jornadas sobre arrendamientos y vivienda comienzan el próximo jueves, 19 de marzo, con la ponencia del consejero de Fomento, Juan Carlos Suárez-Quijónes, a las 20 horas en la Cámara de la Propiedad. ■ ICAL

cionar mediante un Decreto-Ley» y, de ser así, «seguiremos dando bandazos», advierte.

En León, según estima la Cámara de la Propiedad Urbana, hay 60.000 viviendas vacías, un número que consideran alto. Mientras, el mercado está «estancado» a excepción de zonas como el centro de la ciudad. Algo íntimamente relacionado con que «no hay industria ni trabajo, por lo que no hay movimiento», confirman.

«Consideramos que la clave está en que todas esas viviendas vacías tienen que salir al mercado y para salir al mercado tiene que haber una legislación que lo permita, que no considere difícil el alquiler o la recuperación de la vivienda en caso de impago», apuntan. En este sentido, llaman a las administraciones competentes a tomar medidas orientadas a «estimular o favorecer que las viviendas vacías salgan al mercado», algo que «sería muy bueno», así como tener datos oficiales sobre los que tomar decisiones, que ahora mismo no existen.

Por el momento, advierten, «el 80% de los inquilinos no quieren serlo» porque se sigue apostando por la propiedad y «más del 50% de los arrendatarios se van antes de cumplir tres años». Por ello, a su juicio las medidas tendrían que orientarse a potenciar el alquiler.