

Vivienda estrenará en abril un registro telemático para gestionar 6.800 alquileres nuevos al año en Gipuzkoa

Tres años después de la entrada en vigor de la norma que obliga a inscribir los contratos, el alto grado de cumplimiento de los propietarios «desborda» el sistema

La saturación en los trámites relega las multas por no depositar las fianzas, depósitos que en 2018 llegaron a 11.712 en el territorio por importe de 850.845 euros

AMAIA CHICO

SAN SEBASTIÁN. Los propietarios que alquilan sus viviendas se han puesto las pilas. En apenas tres años, más de 64.000 propietarios han registrado sus contratos de arrendamiento y han depositado la fianza en las oficinas del Gobierno Vasco, tal y como exige la ley desde entonces. Una «locura», define Mario Yoldi, que ha desbordado las expectativas y los recursos de la Administración, que prepara fórmulas más ágiles para gestionar ese volumen de expedientes. Los propietarios han sido tan cumplidores, insiste aún sorprendido el director de Planificación de Vivienda, que han «superado las previsiones más generosas que teníamos». Un escenario que a estas alturas pronosticaba unos 50.000 contratos de alquiler registrados –viviendas y locales–, pero que ya ha quedado ampliamente sobrepasado por los más de 84.000 inmuebles inscritos a día de hoy en Bizilagun.

Ese ritmo vertiginoso en la progresión del registro obligatorio, que comenzó a aplicarse en 2016, ha acelerado por un lado los objetivos de transparencia sobre el mercado del alquiler que entre otros busca la Ley de Vivienda; pero también ha generado disfunciones en la gestión de un sistema que exige a los dueños de pisos y locales inscribir los arrendamientos y depositar las fianzas que cobran a los inquilinos. «Debemos ser más eficientes de lo que somos», asume Yoldi, y para eso Vivienda prevé estrenar el próximo mes de abril un nuevo sistema que permita el registro telemático de los contratos, evite a los propietarios tener que desplazarse a las oficinas territoriales de Vivienda –en Gipuzkoa, situada en la sede de la calle Andía de Donostia– y agilice el cobro y devoluciones de las fianzas. «Con eso y con el incremento de recursos humanos prometido, esperamos rebajar el plazo de tres meses para la devolución de las fianzas y

LAS CIFRAS

Gipuzkoa

► **Contratos.** En 2018, se registraron 6.877 contratos de vivienda nuevos, cifra que eleva a 20.767 los alquileres inscritos a fecha 28 de enero de 2019. La progresión desde 2016 es evidente. El año que se estrenó la ley, se registraron 3.666 contratos; en 2017, 4.674; en 2018, 6.877 y en lo que va de 2019, 576.

► **Fianzas.** En 2018, se depositaron 11.712 fianzas por un importe de 850.845 euros. Y se devolvieron 5.438 depósitos por un importe de 357.310 euros.

San Sebastián

► **Contratos.** Hay 8.683 contratos de vivienda en vigor. En 2016, se inscribieron 1.185; en 2017, 1.345; en 2018, 2.343; y hasta el 28 de enero, 196. Los alquileres de locales ascienden a 3.885.

Euskadi

► **Contratos.** El registro de Bizilagun tiene un total de 84.702 contratos de alquiler, de ellos 64.120 son de viviendas, el 75%.

► **Fianzas.** La recaudación en 2018 fue de 2,1 millones por 29.658 fianzas. Y se devolvieron 894.086 euros correspondientes a 13.453. El fondo total acumulado en el Gobierno Vasco asciende a 108,4 millones. Está depositado en cuentas del Ejecutivo.

Más información

► **Oficina Bizilagun.** Sede del Gobierno Vasco. Calle Andía, 13.

► **Página web.** www.euskadi.eus/gobierno-vasco/bizilagun-servicios-mediacion/

acercarnos en lo posible al mes», explica Yoldi mientras detalla algunas de esas cifras que han roto los esquemas de la Administración en los últimos años.

Los datos más ilustrativos de ese avance son que en 2016 el registro de alquileres inscribió más de 11.000 contratos nuevos en Euskadi, en 2017 la cifra subió a 16.000 y el pasado año, se alcanzaron casi los

21.000 en un año. «Es una barbaridad», resume Yoldi, quien visualiza que si en Euskadi hay un parque de alquiler libre de 117.000 viviendas, ahora ya hay 64.000 que «tenemos controladas». Y «si seguimos regularizando así el mercado, en un par de años lo habremos hecho todo transparente. Solo por eso habrá merecido la pena el esfuerzo», añade el responsable de Vivienda.

Plazos

En Gipuzkoa, la evolución ha sido similar. El pasado año se registraron 6.877 nuevos alquileres, lo que según el dato más actualizado a 28 de enero de 2019, eleva a 20.767 los contratos en vigor que tiene inscritos Bizilagun. Todos esos inmuebles arrendados tienen depositada la fianza: De una mensualidad en caso de viviendas, dos para locales comerciales, y la cantidad proporcional en caso de arrendamientos de temporada. «Vamos un poco tarde con el registro, por lo que primero se depositan las fianzas y luego se completa la inscripción del contrato», reconoce Yoldi, al tiempo que asume que esa disfunción ha llevado a relegar las multas o recargos por incumplimiento en los plazos. De hecho, no hay datos actualizados sobre esas sanciones ni sobre el porcentaje de infractores. «Es que hasta que esto funcione bien, no podemos aplicar muchos recargos si nosotros no cumplimos con los plazos con suficiente rapidez», justifica.

En concreto, en Gipuzkoa se depositaron el pasado año 11.712 fianzas, 563 solo el último mes de diciembre, y la recaudación por ellas ascendió a 850.845 euros. En sentido opuesto, se devolvieron al extinguirse los correspondientes contratos 5.438 fianzas, por un montante total de 357.310 euros. La aportación a ese fondo, del que el Gobierno Vasco tenía pensado destinar un 80% a políticas de vivienda, ha alcanzado los 108,4 millones de euros. Los últimos datos de 2018 indican que el último año se depositaron 29.658 fianzas por un importe de 2,1 millones, y se devolvieron 13.453 por 894.086 euros.

De momento, ese dinero «está depositado en cuentas del Ejecutivo sin movimiento, pero con plena garantía», asegura Yoldi, porque «no puede destinarse a cualquier fin». Por un lado, explica, «es un dinero



Dos mujeres realizan los trámites para el registro de alquileres en la oficina de

que tiene que ver con el patrimonio público del suelo, y hay complicaciones técnicas» aún por resolver que atañen a Haciendas, Patrimonio o Contabilidad, y además ese dinero no puede utilizarse para «actividades que computen en el déficit». Su destino deben ser «operaciones financieras», como la concesión de créditos para rehabilitación... «Pero tampoco nos aprieta el zapato» para tener que reinvertirlo ya, aclara. «Porque ahora lograr financiación para promociones de vivienda u otros programas no es problema. «El ladrillo vuelve a ser interesante para la banca», constata.

Ese fin, el de potenciar las políticas de vivienda, era uno de los objetivos de esta «intervención pública» en el mercado del alquiler. Pero hay más. Por un lado, añade Yoldi, «se pretende conferir más seguridad a los participantes en el contrato, sobre todo a los inquilinos». Además, el registro ofrece datos reales sobre la oferta y los precios en el mercado; y, «otra fundamental», la información que se incluye en los contratos «se suministra a las Diputaciones forales, lo que permite un control fiscal de la actividad».

El responsable de Vivienda asume que en unos acuerdos en ocasiones tan privados –amigos, familia-

res, conocidos...– que se firman sin intermediarios, «habrá situaciones puntuales difíciles de localizar, pero el hecho de poder comparar el número de registros con el parque de viviendas, ya permite hacer un seguimiento de cuántos» están fuera del sistema de control. «Es un mercado que de repente ha pasado de ser algo que se sabía que existía pero sobre el que nadie tenía una idea muy exacta de su volumen, a un mercado que empieza a ser enormemente transparente. Ya es visible», asevera Yoldi.

De turístico a residencial

Esa visibilidad y control fiscal tiene otra derivada que también empieza a impactar en el parque de alquiler residencial libre, ese que ha disparado sus precios en los últimos años y que sobre todo en capitales como San Sebastián alcanza rentas demasiado exigentes para los bolsillos medios, e inalcanzables para los más vacíos. A ese alza de precios ha contribuido, en parte, el incremento durante unos años de los pisos turísticos, propietarios que se decantaron por ese sistema y restaron sus viviendas a la oferta residencial. Pero ese auge se ha frenado. El cambio en la normativa municipal y el mayor celo que la Hacienda guipuz-



Bizilagun en San Sebastián. :: usoz

Unas rentas medias que serán referencia para los incentivos fiscales

El Ejecutivo espera las aportaciones de las Haciendas forales a su propuesta para premiar a quienes ajusten los precios de los alquileres

■ A. C.

SAN SEBASTIÁN. Más allá del control fiscal y de la vigilancia sobre los movimientos que genera el mercado del alquiler en Euskadi, el registro de Bizilagun aporta otra información vital para una de las intervenciones estelares que el Gobierno Vasco prepara con el fin de intentar frenar los precios e incrementar el parque de viviendas: el precio de las rentas que cobran los propietarios a sus inquilinos. Es decir, las cuantías reales que se manejan en cada municipio.

Según reconoce Mario Yoldi, esos precios «matizan algo» los más de 1.200 euros de media con los que Gipuzkoa cerró el año pasado. Contienen algo, por tanto, la estadística que maneja el Ejecutivo a partir de la encuesta de oferta inmobiliaria que completan las agencias del sector. Pero esa rebaja no supone un respiro suficiente para unos precios que siguen «siendo una barbaridad». «El hecho de que sean 1.000 euros en lugar de 1.100 euros –la

media vasca– no es especialmente relevante», constata Yoldi que se fija en San Sebastián como ciudad «con especial concentración de rentas altas. En Donostia, hay poca oferta razonable y mucha no razonable», advierte.

Con el objetivo de contener esos precios, el Ejecutivo, atento también al decreto que acaba de aprobar el equipo de Sánchez, prepara una nueva medida de intervención, esta vez fiscal, que premiará a los propietarios que contengan el importe de sus rentas y los ajusten a unos índices de referencia, calculados por municipios o barrios a partir de esos importes reales que recogen los contratos registrados. Aún se desconoce cuál es ese cálculo y qué horquillas maneja para cada zona. El Departamento de Vivienda trasladó una propuesta a las Haciendas forales, y ahora están a la espera de que cada territorio realice sus aportaciones antes de hacer público el detalle y de continuar la tramitación parlamentaria.

Según avanzó en su día el Ejecutivo a este periódico, la idea es establecer una tabla gradual de rentas y de deducciones que se modularán en función de cada zona, urbana o no, capitales o no, áreas metropolitanas o no... con el fin de resultar ecuaníme con todos los arrendadores.

coana ha empezado a aplicar para aflorar el fraude en esa actividad –cuatro de cada diez propietarios no declararon los rendimientos obtenidos en 2017– han tenido efecto. En 2018, constata el director de Planificación de Vivienda mirando los datos, «algo ha pasado en San Sebastián». La progresión en los registros en Bizilagun ha dado un salto cuantitativo importante. En 2016, se registraron en la capital 1.185 contratos nuevos de viviendas de alquiler, en 2017 se añadieron otros 1.345, pero es que en 2018 la cifra ha alcanzado las 2.343 viviendas.

Esta «fuerte subida» contrasta con la escasez de oferta de la que se ha hablado en los últimos dos años sobre todo. «Imagino que algo pasa, y seguramente tiene que ver con la vuelta al parque residencial de pisos que se habían destinado al sector turístico», confía Yoldi. «Ojalá

sea eso», dice pensando en el interés de su departamento por sumar viviendas de alquiler a un parque que sigue siendo limitado, bien de forma libre bien adheridas a sus programas sociales, su afán prioritario. Algunos de los que se lanzaron a la actividad turística se han visto obli-

gados a abandonarla por la normativa aprobada hace un año por el Ayuntamiento de San Sebastián, pero otros propietarios han desistido y regresado al alquiler convencional, dada la mayor presión fiscal y control ejercido sobre su actividad, también sobre las web que las publicitan, y tras comprobar que «no es tan rentable» como creían.

Esta es la única explicación que Mario Yoldi ve a ese auge en el registro de contratos de alquileres en la capital, donde en años previos la «progresión» fue mucho más limitada. En el primer mes del año, ya

se han registrado otros 196 contratos de alquiler de viviendas, lo que eleva el número de arrendamientos vigentes en la capital guipuzcoana a 8.683. La mitad de los inscritos en Bilbao, y apenas 2.000 más de los que están vigentes en Vitoria. En total, en las capitales vascas se concentran 31.862 alquileres, casi la mitad de todos los contratos que se firman en Euskadi. Una fotografía de la que Vivienda quiere seguir extrayendo información para planificar sus políticas y para visibilizar un mercado inmobiliario que sigue al alza.

Los arrendamientos en Donostia se disparan en 2018 por el regreso de pisos turísticos a la red residencial

«En Euskadi hay 117.000 pisos de alquiler y más de 64.000 están controlados. El mercado ya es visible»

Dr. Fermín Matellanes
Otorrinolaringología

Cirugía con láser
y radiofrecuencia



Diagnóstico y tratamiento del vértigo vía 3D

UNIDAD DE VÉRTIGO Y ALTERACIONES DEL EQUILIBRIO

