



SACAR SUELO DEBERÍA SER EL RETO DEL **PLAN DE VIVIENDA**

El nuevo Plan 2018-2021 se centra en ayudas para compra, alquiler y rehabilitación pero los expertos echan en falta medidas para que hubiese suelo suficiente para rebajar el coste final

LUZMELIA TORRES

El nuevo Plan de Vivienda 2018-2021, aprobado el pasado 9 de marzo por el Gobierno, ha sido protagonista durante este último mes en todos los foros del sector porque no acaba de convencer a la mayoría. Unos dicen que cualquier ayuda pública que tenga por objetivo revitalizar el mercado de la vivienda en España es bienvenida, pero otros, lo ven como una oportunidad y tres años más perdidos.

Las ayudas directas al alquiler ha sido uno de los puntos más criticados por los expertos, mientras la subvención para la compra a menores de 35 años se queda corta al ser para poblaciones de menos de 5.000 habitantes.

Daniel Cuervo, Secretario General de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) afirma que “el plan no es realista con las necesidades sociales, puesto que no resolverá en gran medida el problema de acceso que tiene la población en las ciudades, donde están los mayores problemas de precios. La limitación del IPREM a tres veces hace que el plan deje fuera a la gran masa de población que necesita una vivienda. Además, la ayuda a la compra de viviendas para jóvenes que se encuentren en municipios con menos de 5.000 habitantes indica que no se conocen los problemas de acceso a vivienda que hay en las ciudades donde las personas tienen su trabajo y quieren desarrollar su proyecto de vida”.

Para Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista, “la medida es original pero no es previsible que tenga efectos más allá de las poblaciones de 5.000 habitantes cercanas a los grandes núcleos urbanos. Incluso podría suponer que muchos jóvenes que ahora viven en ciudades grandes opten por irse a los municipios donde puedan pedir esta ayuda, facilitando la repoblación, pero no en las zonas donde el Gobierno quiere actuar sino en aquellos pueblos cercanos a Barcelona, Valencia o Madrid, por ejemplo”.

Una medida que, si el Gobierno la ha planteado para frenar la despoblación rural a juicio de Ignacio Ortiz, director del departamento de investigación de mercados de Activum, compañía de servicios inmobiliarios, no parece muy acertada y más bien parece que va por otra línea. “Para un joven, su mayor problema no es comprarse una casa de 60.000 euros, por ejemplo. Su inquietud es si tendrá trabajo en el pueblo, centro de salud, guardería, colegio, etc. Sorprende mucho esta ayuda, que no frenará el círculo vicioso del despoblamiento rural. Sin embargo es conocido por todos que la Sareb y los bancos son propietarios de ingentes cantidades de activos en estos pequeños municipios... ¿a quién puede beneficiar?”

Viviendas para jóvenes

David Botín director general de ACR Promoción Inmobiliaria lo tiene claro, “el principal problema del acceso a la vivienda a día de hoy reside en la capacidad del sector de construir viviendas que permitan a los jóvenes el acceso bien vía compra o alquiler, teniendo en ambos casos un precio moderado que se ajuste al poder adquisitivo medio. Teniendo en cuenta que los tres principales costes de la vivienda son el suelo, la construcción y los impuestos, entiendo que el Plan debería haber incidido en los mecanismos necesarios para reducir los dos costes sobre los que la administración puede actuar: precio del suelo, a través del fomento de mayores ámbitos de suelo



Con el nuevo Plan de Vivienda se benefician los menores de 35 años y los mayores de 65 años. R. M.

5.000

El Plan se limita a las poblaciones de menos de 5.000 habitantes y deja fuera a las ciudades

en aquellos lugares en los que es necesario, y rebaja de impuestos para las viviendas orientadas a este perfil de usuario. Ninguno de estos puntos ha sido tratado, dejando como siempre las medidas reducidas a la política de subvención y escaso fomento de la actividad”.

En este sentido, Juan Velayos, CEO de Neinor Homes, concluye que “cualquier ayuda pública que tenga por objetivo revitalizar el mercado de la vivienda en España es muy bienvenida, y necesaria tras el periodo de crisis económica que hemos atravesado en la última década. Sin embargo, si entramos al detalle en las iniciativas propuestas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no creo que éstas lleguen a tener el impacto deseado. Las subvenciones públicas deben ser un complemento adicional para reactivar el mercado residencial y la compra de vivienda sólo podrá recuperarse del todo si la creación de empleo sigue creciendo, las economías familiares se refuerzan y los jóvenes vuelven a tener el suficiente

poder adquisitivo para acceder a su primera vivienda”.

En cuanto al alquiler -base fundamental del Plan de Vivienda-, las ayudas contemplan subvenciones del 40 por ciento de la renta mensual en alquileres de 600 euros, y en grandes ciudades de hasta 900 euros, con mayores contribuciones para los menores de 35 años y para mayores de 65 años -de hasta el 50 por ciento-, siempre que no superen unos ingresos familiares equivalentes a tres veces el IPREM (22.558 euros/ anuales en 14 pagas).

Beatriz Toribio, responsable de estudios de Fotocasa, considera que se podría haber ido más allá. “El mercado necesita más medidas para favorecer la oferta de vivienda en alquiler, especialmente en las grandes ciudades, por lo que se podría haber aprovechado la ocasión para incluir medidas que estimulen más la oferta y no tanto la demanda, con el objetivo de aumentar el parque de viviendas y que, en consecuencia, bajen los precios.

A este respecto **Rubén Cózar, director de residencial de Foro Consultores,** apunta que “dado el incremento de precios, subir las ayudas a los alquileres permitirá que muchos jóvenes puedan independizarse. Pero aquí hay un problema: hay poca oferta de vivienda en alquiler donde la gente quiere vivir y sobra en otras. Estas ayudas deberían centrarse en aquellas zonas donde tiene más difícil salida la vivienda en alquiler. Si no, se terminará inflando más los precios donde ya hay demanda”. Ante estas críticas, El Ministerio de Fomento ha contestado y afirma que “la subvención es una proporción del alquiler, sin establecer una cuantía fija, para evitar un efecto inflacionista por la generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler”.

Para Javier García-Valcárcel, presidente de Gestilar, “el gran problema que existe para poder desarrollar promociones en alquiler es la falta de financiación bancaria para la mayoría de las empresas. Así como la financiación para venta está totalmente dinamizada, la destinada a la promoción de alquiler está por llegar. Como todos sabemos para poder obtener financiación es necesario un nivel determinado de preventas y en el caso del alquiler habría que sustituirlo por algún otro tipo de garantía.

En esta línea David Botín concluye que “la vivienda en alquiler requiere inmovilizar una gran cantidad de recursos. El sector promotor y las entidades financieras no están en disposición de poder invertir de forma masiva en este negocio, solo grandes fondos y Socimis especializadas serán capaces de actuar en el mercado del alquiler. El interés en estas compañías está comenzando a ser mayor y todas las medidas de apoyo son buenas para mejorar la apuesta por este negocio, que sin duda facilitara el acceso a la vivienda vía alquiler”.



Medidas que deberían aprobar

■ Suelo

Según David Botín una de las medidas fundamentales que deberían haber abordado es apostar por que existiese suelo suficiente para rebajar el coste final. En España ha existido una política histórica de generación de suelo barato para actuaciones industriales, ejemplo de la labor de SEPES y otras tantas sociedades públicas autonómicas que se han preocupado, y ocupado, con la consiguiente consignación presupuestaria de proporcionar suelo por adelantado para fomentar la implantación de la industria. Por tanto, la administración tiene un ejemplo claro de como lo han hecho otros sectores, y aunque se debe destinar un presupuesto para ello, no hay que olvidar que es ridículo comparado con el que se destina por ejemplo a la obra pública.

A esto hay que añadir que la rebaja de impuestos, que no olvidemos que suponen más del 35 % del coste de la vivienda, es otra de las palancas que están en manos de la administración y que tampoco se han abordado en este Plan de Vivienda.