

► 29 Abril, 2019

# Política residencial

## Los expertos reclaman un pacto nacional para asentar un nuevo modelo de vivienda

ELISA CASTILLO  
 MADRID

Resolver el problema de acceso a la vivienda que atraviesa España no es fácil ni admite soluciones mágicas y rápidas, pero ante la nueva legislatura que arranca, cuatro grandes conocedores del sector señalan cuáles deberían ser, en su opinión, las prioridades y las grandes líneas a seguir en el futuro: un gran pacto de Estado que sienta las bases de un nuevo modelo, muchos más recursos y una apuesta decidida por la vivienda asequible, hoy inexistente, y por la colaboración público-privada.

"Ahora que el sector está dando claros signos de recuperación, es el momento de abordar una serie de reformas y para ello se necesita un gran pacto entre todas las fuerzas políticas", opina la directora de estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio. Un punto de partida que comparte la profesora de Arquitectura Urbana de la Universidad Politécnica de Madrid Raquel Rodríguez, que sostiene que solo cambiará la situación cuando el país reconozca que la vivienda "es un problema estructural".

Para ello, hacen falta muchos recursos y continuidad de décadas. "No puede ser que España solo dedique el 0,02% del PIB a política de vivienda", sostiene Toribio, lo que de hecho sitúa al país como uno de los que menos recursos destina de toda la OCDE. "No lo resolveremos sin plantear una política consistente en el tiempo y entre los distintos niveles administrativos, que es lo que falta ahora", añade el profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo.

¿Por dónde empezar? Los expertos creen imprescindible, primero, que toda la vivienda pública que se



construya permanezca en manos del Estado y no pueda descalificarse, basándose en un modelo de alquiler y no de propiedad, para que "la inversión pública no se convierta en plusvalías que otros exploten", insiste Rodríguez.

Y segundo, es fundamental, sostienen, generar vivienda asequible. Tal y como explica Montalvo, es importante separar tres segmentos: el de la vivienda social –que responde a criterios de emergencia habitacional y para el que los poderes públicos deben dar respuestas inmediatas–, la vivienda asequible –aquella que se oferta a un precio inferior al de mercado, que no suponga un desembolso mayor de un tercio de la renta, por ejemplo– y, finalmente, el mercado libre. Es en esos dos primeros segmentos en los que se debe incidir y para nutrir el segundo –mucho más importante en volumen– la mayoría de expertos apuesta por mecanismos

público-privados. "El sector público por sí solo no puede pretender construir ni comprar todas las viviendas asequibles que se necesitan", arguye Montalvo.

Según defiende el secretario general de la APCE (la patronal de los constructores), Daniel Cuervo, el Estado debería sacar suelo a licitar mediante cesiones de uso a largo plazo para que el sector privado construya y explote los edificios a precios reducidos acordados con la Administración. Para contrarrestar la pérdida de ganancia por alquilar a precios por debajo de mercado, Cuervo pide incentivos fiscales, como un IVA neutro o superreducido para la prestación de estos servicios, que están gravados al 21%.

Eso en el medio y largo plazo, pero de forma más inmediata, Rodríguez sostiene que poner a disposición la vivienda vacía es mucho más rápido que construirla, aunque según el resto de expertos, la mayoría de esas

Fachada de pisos en Barcelona. GETTY IMAGES

casas –cuyo número exacto se desconoce–, en manos de la Sareb y de otras entidades y fondos, están localizadas en zonas con escasa demanda, por lo que no resolverían del todo el problema. Otro recurso en el corto plazo son las desgravaciones fiscales a los propietarios que alquilen a determinados colectivos, entre ellos los jóvenes. Si bien los académicos Montalvo y Rodríguez sostienen que estas políticas no acaban del todo de funcionar, los agentes inmobiliarios sí creen que esos incentivos dinamizarían la oferta.

Respecto a la regulación del alquiler, Montalvo pide seguridad jurídica para que los propietarios no trasladen la "prima de riesgo" de la incertidumbre a los precios, mientras que Toribio cree que se debería reforzar la protección de los propietarios ante posibles desperfectos o impagos, los principales miedos por los que algunos dueños no sacan sus casas al mercado.

Los académicos dudan de la efectividad de los incentivos fiscales a los propietarios que alquilen, aunque el sector los defiende

El Estado necesita del sector privado para resolver la falta de acceso

Los promotores piden deducirse el IVA si alquilan por debajo de mercado

### ¿Cómo dinamizar la construcción?

► **Agilizar las licencias de obra.** Se trata de una demanda en la que no dejan de insistir los promotores, ya que su tramitación llega a demorarse hasta un año, como es el caso de Madrid, tal y como revela un estudio reciente del Colegio de Arquitectos de la capital (COAM). A pesar de ser una competencia municipal, el secretario general de Asprima, Daniel Cuervo, pide que el Estado presione a las Administraciones locales que incumplan los plazos. El COAM destaca la necesidad de más medios humanos y técnicos para reducir las demoras.

► **Transformar los usos del suelo.** El profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo señala que es preciso agilizar los cambios en la utilización de suelos urbanos. "En Barcelona ya no hace falta tanto suelo comercial por el auge de las ventas online y sin embargo se necesita más suelo residencial, pero cuesta años transformarlo, en parte porque los códigos de edificación son muy farragosos", detalla.

► **Revisar la densidad poblacional.** Otro ejemplo que menciona Montalvo es el límite de habitantes por kilómetro cuadrado, que podría aumentarse para permitir un mayor acceso a la vivienda.