Publicidad
Llama a la puerta de tu media naranja
16-18 noviembre Feria de Madrid
INVITACIÓN AQUÍ
sima salóninmobiliario internacionalmadrid

Vivienda

6 claves del renacer de la vivienda social

COMPARTIR COMENTAR 0

- Vivir en el centro urbano, ¿misión imposible?
- Los compradores de vivienda consideran esencial un buen asesoramiento

T. Álvarez

29 OCTUBRE, 2018

Tras años de parón en el sector, el Gobierno central ha anunciado un conjunto de medidas para fomentar la vivienda social en España. Estas iniciativas, que entre otros aspectos pasan por **la construcción de inmuebles destinados al alquiler y la puesta en marcha de incentivos** para aquellos propietarios que pongan sus viviendas en régimen de arrendamiento, se producen como correlato a las políticas públicas llevadas a cabo ya por algunas administraciones locales y autonómicas. Vamos a ver los rasgos que definen a este renacer de la vivienda social en España.

1. Punto de partida

España se encuentra a la cola del ranking de países europeos en lo que a vivienda social se refiere. Así lo confirma Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, quien señala que, según las cifras que maneja esta compañía, "durante 2017 se entregaron tan solo 5.000 pisos de estas características". Por el contrario, lamenta que actualmente "existen más de 400.000 solicitantes de este tipo de viviendas". Esta demanda se registra, según Andrea Jarabo, responsable de comunicación de Provivienda, "en los principales municipios" de la geografía española.

Es por ello que, para ambas organizaciones, el giro experimentado por las administraciones públicas en materia de vivienda social es tanto positivo como necesario. En este sentido, Duque insiste en que **el país requiere "un mínimo de 1,5 millones de viviendas de alquiler asequible"**. Sin embargo, alega que se debe "controlar" que ese proyecto vaya destinado a personas que realmente lo necesitan. Por su parte, Daniel Cuervo, secretario general de APCEspaña, pone el foco en la complejidad de materializar las viviendas anunciadas, "por cuestiones de competencias jurídicas y, sobre todo, de inversión". "España necesita un plan a largo plazo si quiere poner los mimbres para poder solucionar el problema y la situación política no parece jugar a favor", sentencia.

2. Obra nueva destinada al alquiler

Uno de las principales novedades en torno a la nueva política de vivienda social es la intención del Ejecutivo central de construir, en el plazo de entre cuatro y seis años, 20.000 viviendas sociales de alquiler asequible. Esta propuesta se encuentra en la línea de la iniciativa del Ayuntamiento de Barcelona de destinar 72 solares de titularidad pública al levantamiento de más de 4.000 viviendas, mayoritariamente destinadas a ese fin. Dado el contexto de alza de precios que atraviesa el mercado del alquiler, estas decisiones son bien vistas por los expertos del sector, quienes como Toni Expósito, director general de Comprarcasa, consideran que **las decisiones de las administraciones públicas pasan "por aumentar el parque de vivienda en alquiler"**. No obstante, reconoce que la clave de esta medida está "en encontrar el equilibrio entre la estabilidad de los precios y la necesidad de los propietarios".

Menos optimista en este sentido es Cuervo, que si bien ve "viable" tales políticas de vivienda "porque lo más importante es el suelo y la administración lo tiene", considera que se trata de proyectos "difíciles de conseguir". A su juicio, el problema reside tanto en la "falta de voluntad política" como en **la carencia de recursos necesarios por parte de las administraciones intervinientes**, "que no permiten conocer si en tales proyectos se dará cabida al sector privado". "Este, sin seguridad jurídica y con inestabilidad política, no tiene hueco", lamenta.

3. Cooperación público-privada

Es por ello que desde APCEspaña consideran que, para aumentar el parque de vivienda social en alquiler, hay que optar por incluir a la iniciativa privada. Esta intervención estaría motivada, según Cuervo, "por el *know how* con el que cuenta en la materia así como por su capacidad de inversión". Asimismo, este experto añade que **"las reglas del juego deben ser claras y no se pueden alterar a mitad de partido"** por lo que argumenta que, para que el sector privado aporte su experiencia e inversión, "se necesita seguridad jurídica, algo que en la actualidad no se da".

En cuanto a la materialización de dichas condiciones, para esta organización es imprescindible **incluir en el nuevo Plan de Vivienda "pactos de estabilidad que regulen las actuaciones a largo plazo"**, además de "coordinación con las administraciones que intervengan". "Si las condiciones son de mercado en cuanto al rendimiento para el sector privado, seguro que podrá haber una actuación mixta entre ambos sectores", adelanta.

4. Cambios en las futuras viviendas

Entre los cambios que estudian en el Ministerio de Fomento destaca la imposibilidad de que las nuevas viviendas de protección públicas construidas en suelo público, pasados unos años de su puesta en marcha y funcionamiento, pierdan dicha calificación y pasen al mercado libre. Esta decisión, a juicio de Expósito, "podría evitar el encarecimiento que se produce cuando la VPO pasa del Estado a ser una propiedad privada". Por su parte, Duque sostiene que **no liberalizar las viviendas de VPO permitirá a un mayor número de personas disfrutar de tal servicio**, pero también contempla como desventaja el hecho de que se creará "una sensación de precariedad y transitoriedad negativa".

Otro de los puntos débiles que surgen de esta medida es el previsible deterioro del parque de vivienda social en alquiler, al pasar los inmuebles de un inquilino a otro a lo largo de los años. Esta posibilidad es contemplada por Jarabo, que si bien argumenta que en la medida en la que se respeten los derechos de las partes implicadas **no tienen por qué darse problemas en el mantenimiento de la vivienda**, pone de manifiesto que "la mediación, el seguimiento y el asesoramiento son las estrategias que mejor funcionan" para evitar estos.

5. Destinatarios

El giro de la política estatal en materia de vivienda contempla priorizar la función social de los inmuebles, poniendo el foco en **los jóvenes, las personas mayores y las mujeres víctimas de violencia machista**. Estos grupos de destinatarios son, desde el punto de vista de Cuervo, "los que más necesitan" acceder a una vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que "España se encuentra a la cola de la Unión Europea en emancipación". Un indicador que para el resulta clave, ya que "determina la evolución de la sociedad".

Al respecto, desde Provivienda apelan a que resulta "fundamental" que las nuevas viviendas que se construyan tengan en cuenta **las características sociodemográficas de las personas que la necesitan**, "tanto en lo que respecta a la edad como a la composición familiar". "También creemos que podría ser interesante utilizar esta experiencia para realizar proyectos pilotos de tenencias intermedias o *cohousing*", subraya Jarabo.

6. Incentivos para aumentar la oferta

Las actuaciones del Gobierno central en materia de vivienda social también se basan en ofrecer distintos incentivos para aumentar la oferta de este tipo de inmuebles. Para ello, está previsto que se establezcan **ayudas económicas a los dueños que rehabiliten pisos** y los pongan en alquiler como máximo cinco meses después de finalizar las obras. De igual manera, se conciben rebajas en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para aquellos propietarios que pongan sus viviendas en arrendamiento a precios asequibles.

Ambas propuestas son valoradas positivamente por Jarabo puesto que, en su opinión, "no solo se trata de fomentar la vivienda pública en alquiler a través de la promoción y la rehabilitación", sino también de **dinamizar el mercado hacia el aumento de vivienda asequible** que permita dar una solución "al alto grado de endeudamiento de la población".