

JULIÁN SALCEDO

Sánchez responde al PP con más intervencionismo pese a que la Vivienda es una competencia autonómica

Dos terceras partes de la riqueza nacional se encuentra materializada en bienes inmuebles, y la mayoría pertenecen a pequeños propietarios, clase media trabajadora, a la que no creo que le haga mucha gracia ver como el valor de sus propiedades pudiera despeñarse

14/01/2025 - Actualizada 04:30

0

🔖 🌐 ✂️ 🗨️ 📧

Si el fin de semana tuvimos conocimiento de las medidas propuestas por el PP en la conocida como «**Declaración de Asturias**», que proponía como una alternativa a las políticas del Gobierno, hoy hemos asistido al foro organizado por el PSOE, bajo el título «Vivienda, el quinto pilar del Estado de Bienestar», que ya anunciaba por dónde iban a ir las propuestas.

En primer lugar, hay que decir que las medidas enunciadas por **Pedro Sánchez** han dinamitado en la práctica las propuestas alternativas presentadas por el PP, que apenas contenían novedades, eran leves modificaciones de medidas ya conocidas: ampliación de 35 a 40 años para la concesión de avales a la compra de vivienda, más puesta de suelo en el mercado, plan anti okupación, y, la medida estrella, bajada del TTP al 4 % en la compra de viviendas de segunda mano. Poco o muy poco para la expectación que había levantado. Algunos esperábamos que expusieran de una vez por todas su propuesta alternativa a la ley de vivienda en vigor, tan criticada por todos los agentes del sector inmobiliario.

Expectación que no ha defraudado el Presidente de Gobierno en su intervención, con la enumeración de las doce medidas (solo en el número coincide con las propuestas del PP) sobre vivienda. No voy a enumerarlas todas, debido a la limitada extensión de este artículo, pero sí lo haré con las más significativas.

Sánchez asegura que «sobran Airbnb y faltan viviendas»

El Debate

1º.— Al fin ha reconocido lo que todos los expertos y agentes del sector veníamos diciendo: el problema de la vivienda **no existe solo en España**, lo es en todas las grandes ciudades del mundo y de Europa en particular, así, ha dicho, el precio medio de la vivienda en Europa ha crecido en la última década un 48 %, casi el doble de lo que lo ha hecho la renta de los hogares, y se ha disparado el número de personas que se ven obligadas a compartir una vivienda, con las consecuencias sociales y económicas que ello supone. Que la brecha entre la oferta y la demanda está aumentando: en España se crean el triple de hogares que viviendas nuevas se levantan cada año, por varios motivos, desde el efecto atracción de las grandes ciudades, hasta los cambios demográficos (incremento en el número de hogares, incrementos de población, aumento de hogares unipersonales; se le ha olvidado referirse a la entrada masiva de inmigración, regular e irregular). España tiene muchos puntos en común con otras ciudades europeas, pero también particularidades que la hacen diferente.

2º.— Que el problema de la vivienda es estructural, pero **él no se atribuye ninguna responsabilidad** después de casi siete años de gobierno, se la imputa en exclusiva a los gobiernos anteriores, los del PP por supuesto, y a las políticas neoliberales, como la practicada por el gobierno de José María Aznar, y en tiempo más reciente a las Comunidades Autónomas del PP por negarse a aplicar la ley de vivienda (gracias a la cual, el precio de los alquileres en Cataluña ha caído entre un 3 y un 5 %, mientras que en otras ciudades, como Madrid, ha subido entre un 7 y un 9 %), y, como no a la venta de viviendas protegidas a los fondos buitres (sin la cual los 2,3 millones de viviendas protegidas que teníamos en 2012, representarían al menos el 9 % del parque total de viviendas, en lugar del 2,5 % actual).

Veamos entonces cuales son las propuestas que ha puesto encima de la mesa, anticipando ya que su implementación no sería inmediata, dado que se tardan varios años en construir nuevas viviendas y las medidas tiene que aprobarlas el Congreso de los Diputados, ... entre ellas, la conocida como ley de seguridad jurídica que, ha reconocido, lleva desde el mes de mayo 2024, a ver si Sus Señorías se deciden a aprobarla, porque existe un consenso generalizado de qué hay que aprobarla.

Pues bien, las recetas son más medidas de intervención, y más contundentes, más regulación por parte de la Administración General del Estado, pero vuelve a olvidarse que las competencias en materia de urbanismo y vivienda son competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas. Las competencias del Estado Central son residuales, solo en materia de legislación básica, así que veremos cómo se hacen compatibles las intenciones declaradas con las normas que finalmente se aprueben.

Ha declarado que las viviendas no pueden ser un activo financiero ni un depósito bancario, que no se pueden destinar a la especulación. Se olvida nuevamente que dos terceras partes de la riqueza nacional (datos del Banco de España) se encuentra materializada en bienes inmuebles, en su mayoría viviendas, de las que dos terceras partes pertenecen a pequeños propietarios, clase media trabajadora (literal), a la que no creo que le haga mucha gracia ver como el valor de sus propiedades pudiera bajar de valor como resultado de las nuevas medidas.

Limitar la compra de viviendas por extranjeros no residentes extracomunitarios, gravándola fiscalmente con el 100 % del valor del inmueble (a la vez que reconoce que en 2023 no residentes comunitarios compraron 27.000 viviendas para especular, lo que nos puede dar una idea de la magnitud del problema) o limitar el régimen fiscal especial a las SOCIMI para aquellas que tengan por objeto la adquisición de viviendas para dedicarlas exclusivamente al alquiler asequible, tendrá un **efecto significativo** en el volumen de inversiones inmobiliarias por los grandes fondos de inversión extranjeros.

Endurecer la regulación para evitar el fraude de los alojamientos de temporada, reforzando las inspecciones, y obligar a que las viviendas para uso turístico (hay que lograr un mayor equilibrio entre turismo y derecho a la vivienda, ha dicho textualmente) tributen como cualquier otra actividad económica (léase sujetas al IVA, y al Impuesto sobre Sociedades, con las obligaciones de tipo administrativo y burocrático que ello comporta) supondrá en la práctica su desaparición o su paso a la economía sumergida (según el INE hay menos de 400.000 viviendas para uso turístico legalizadas, aunque supongamos que la realidad sean el doble o el triple, serían poco más de 1,2 millones de viviendas, en torno al 5% del parque total de viviendas existentes, esa es su verdadera magnitud).

Otra medida es aprobar un mecanismo legal para que la nueva Empresa Pública de Vivienda (EPV) tenga prioridad en la compra de viviendas y suelos. ¿Por qué habría de tenerlo, acaso se trata de crear un monopolio público en el mercado de la vivienda?, habida cuenta que de las declaraciones de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana y de los responsables de SEPES, entidad a través de la que se va a desarrollar la nueva EPV, el objetivo de esta es desarrollar suelo, hacer los proyectos y construir las viviendas, y comercializarlas, resultará una competencia frente al sector privado, que siempre es más eficiente.

Mantener indefinidamente las viviendas levantadas con algún tipo de protección pública **se volverá un obstáculo** para que se desarrollen masivamente viviendas protegidas y que existan inversores para ellas, salvo que su titularidad sea exclusivamente pública. Afirma que se necesita la colaboración público privada, pero para ello los privados necesitan seguridad jurídica y colaboración/cooperación, no competencia. El mercado es quien mejor resuelve esta disyuntiva.

Que decir sobre el nuevo PERTE para vivienda, que conllevará el desarrollo de fabricación industrializada... en la Comunidad de Valencia. Sin duda, necesitada de ayudas para recuperar sus niveles previos a la dana, pero creo detectar motivaciones de tipo político (para el PSOE recuperar la Comunidad Valenciana, ahora que su presidente Mazón puede estar tocado, sino hundido, aunque él todavía no lo sepa), incluso en contra de la Comunidad Autónoma de Madrid, cuya presidenta ha anunciado la creación de un gran hub para construir vivienda industrializada. ¿Podría competir la C.A. de Madrid contra las ayudas que concedería un PERTE? Habrá que verlo, porque a la fecha ningún PERTE del vehículo eléctrico, baterías o chips ha llegado a cuajar.

{ Hasta la fecha ningún PERTE ha llegado a cuajar

Por último, me referiré a la otra gran medida: exención del 100% en el IRPF para los rendimientos netos obtenidos por el alquiler de viviendas ... siempre y cuando estas se alquilen a los precios de referencia, estén o no situadas en zonas declaradas tensionadas. Se detecta el interés porque todas las CCAA apliquen la ley de vivienda, a toda costa, pese a su constatado fracaso. Veremos si se materializan estas medidas y cuándo.

- **Julián Salcedo** es presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios del Colegio de Economistas de Madrid

TE PUEDE INTERESAR



Invertir 250€ con IA podría generar un segundo ingreso

Últimas noticias



Revolución solar: Lo que cambia con la nueva regulación en 2024

Descubre cómo los propietarios de viviendas unifamiliares pueden beneficiarse de las nuevas ventajas

Ayudas solares 2024



77 consejos de jubilación para carteras superiores a 500.000 €

Fisher Investments España



Albert Rivera se sincera con José Elías: «Las pensiones son una estafa piramidal pero ningún político lo puede decir»

Economía



La metedura de pata económica del 'doctor' Sánchez al compararse con Franco

Economía



¿Por qué las villas en Dubai son tan baratas? (Echa un vistazo a los precios)

Resultados de búsqueda



La Tortilla de Patatas, más cara ahora

Por lo que te costaba hacer una tortilla de patatas en 2021 para 4, ¿sabes para cuántos te llega en 2024? Te lo contamos

Raisin

Recomendado por Outbrain