

Inmobiliario 360°

Evento: Desafíos y oportunidades para solventar el déficit de hogares. **Páginas 22 a 27**

La vivienda: una alerta roja social



CEMILE BINGOL (GETTY IMAGES)

La dificultad del acceso a un hogar, ya sea por compra o en alquiler, es la gran preocupación de los españoles, y de momento está lejos de disiparse. Mientras se acumulan los obstáculos para paliar el problema y la clase política se muestra incapaz de hallar una solución duradera, los sueños de prosperidad de mucha gente se desvanecen

La vida en el rellano de la frustración

La escasez de casas genera ansiedad, depresión e inseguridad económica, dificulta la creatividad y trunca la creación de miles de proyectos vitales

Miguel Ángel García Vega

Explicar la falta de vivienda en España es igual que viajar en un avión con la carga adicional de la herencia y la tradición. La falta de un hogar propio arrastra la vida; afecta a la salud mental (ansiedad y depresión) y al anclaje económico (es la principal inversión); influye en la creatividad y el nivel educativo desaparece; también, como recuerda el escritor Sergio del Molino, “un cierto sentido de libertad”, y se “desmoronan las bases que sostienen los proyectos de vida”, avisa Pedro Tomé, experto en Antropología del Centro Superior de Investigaciones Científicas (CSIC). Y en esta era de inequidad sufren más las mujeres. Ellas mantienen el 61% de las familias monoparentales. “El gran problema es que para atender a su hijo o hijos, la mayoría debe reducir su jornada laboral e ingresar menos, entonces el acceso a la vivienda resulta aún más difícil”, explica Tomé.

Hablamos de las familias monoparentales, pero también podemos hablar de hogares donde crece el número de miembros, sean hijos u otros familiares y allegados; y no pueden abordar ni el alquiler ni la compra de un lugar donde no vivan hacinados. La crisis tiene muchas aristas, todos hablan de la falta de oferta, pero ya muchos expertos apuntan a obstáculos menos atendidos como la presión fiscal a la hora de vender una vivienda no considerada habitual —dentro de los restrictivos parámetros de la Agencia Tributaria— para comprar otra por necesidad, no por especula-

ción; o la responsabilidad de los agentes inmobiliarios, de los que muchos potenciales compradores o inquilinos sospechan que inflan los precios para llevarse una comisión más alta. Todo contribuye a que el inmobiliario sea un mercado que genera incertidumbre, angustia y elucubraciones de lo más negativas.

Los economistas siempre recurren a los números para contar la vida. Existe un déficit de oferta —acorde con Bankinter— de 100.000 viviendas anuales. Quizá hoy, ante la falta de una casa habitable, habríamos malogrado uno de los comienzos más reconocibles de la narrativa de las últimas décadas: “Vine a Madrid para matar a un hombre que no había visto nunca”. La novela *Beltenebros* (Seix Barral, 1989) empezó antes del asesinato. Antonio Muñoz Molina trabajaba en el Ayuntamiento de Granada como auxiliar de Cultura y escribía desde las tres de la tarde hasta las once de la noche; tenía 27 años, familia y “por aquel tiempo podría haber optado a una Vivienda de Protección Oficial (VPO). Pero ahora resultaría imposible”, admite. Con el hogar se desvanecen valores inmateriales. “El talento no consiste en desarrollar capacidades objetivas precisas, sino en aprovechar las oportunidades. ¿Quién se las ofrece a los inmigrantes? ¿Nadie sabe cuánto estaremos perdiendo?”, se cuestiona. El espacio físico y la creación es un misterio. A veces sucede en lugares inesperados. “... como quien se engendró en una cárcel, donde toda incomodidad tiene su asiento y donde todo triste ruido habitación”. El escritor trae de la memoria el prólogo del *Quijote*. Y también un viaje a Trieste (Italia) a ver a su hija. Sobre el dintel de una puer-



ta, una placa: “Aquí vivió [entre 1905 y 1915] el escritor James Joyce”. “Pensaba que era única, pero luego vi que había varias en la ciudad y cada vez correspondía a casas más pequeñas”. Prueba de sus aprietos económicos.

Sálvese quien pueda

Lejos de las tribulaciones transalpinas, resulta impensable entender España sin su agorafobia inmobiliaria. Desde los tiempos del guionista Rafael Azcona y su extraordinaria aportación a *El pisito* (Marco Ferreri, 1958). La acción, situada en la España de los años cincuenta, es una evidencia de un sálvese quien pueda a través de una pareja que trama que la mejor forma de conseguir un piso propio (en alquiler) es que se case con la anciana dueña de la vivienda y espere hasta su muerte. “La casa es una obsesión de un país de origen campesino”, recuerda Sergio del Molino. Aunque para conseguirla haya que sentarse, como los personajes de Ferreri, en el descansillo de la desesperanza. Y avanza: “Más adelante, durante la Transición, el expresidente Felipe González entendió muy bien el sentido de libertad que representaba”. Hoy en día es un ancla de esa mentalidad del “trabajo para toda la vida y la escasa movilidad laboral”. La generación Erasmus ha cambiado esto un poco, pero continúa teniendo un enorme peso patrimonial. “Es la gran

inversión de una vida, no las acciones”, apunta Del Molino. Acude, también, la sociología y el carácter “mediterráneo”. Los amigos son muy importantes. Los españoles no quieren perderlos. “Empezamos a percibir esa distinción entre quienes viven bien y quienes viajan apiñados en el cercanías”, reflexiona. Bilbao y San Sebastián representan la cartografía de una vida buena. La playa y las tiendas, a 10 minutos. Solo caminar. Toda esta carestía se filtra en la escritura, el cine o la arquitectura. “En un momento en el que la vivienda se ha vuelto un bien especulativo, reivindicamos la arquitectura como un derecho, un acto de humanidad y un elemento central para el equilibrio social y emocional de las personas”, subraya un portavoz de RCR, el único estudio de arquitectura español —junto con Rafael Moneo— que ha ganado el Premio Pritzker (en 2017), el más importante en su profesión.

Pero el fardo de la existencia pesa como la piedra de Sísifo. “El problema es que no estamos preparados para vivir en la incertidumbre, necesitamos unos anclajes mínimos”, describe Pedro Tomé. Las bases son irremplazables para armar un modelo de vida. “Y ya saben, da igual la edad que tengan, estén casados, divorciados o solteros, que no la conseguirán”. Este vagón viaja hacia la política con consecuencias peligrosas. “Los jóvenes, y no solo

Actualmente hay un déficit de oferta, exponen desde Bankinter, de unas 100.000 viviendas anuales

Los datos de Tecnocasa indican una caída del 57% en las alternativas disponibles en alquiler durante los tres últimos periodos



MOEH ATTAR

ellos, se sienten atraídos por soluciones y mensajes sencillos: el espacio de la extrema derecha o los eslóganes de Trump. La imagen resulta idéntica a la de un copo que se transforma en una avalancha de nieve. “Si las normas me van bien, las asumo; de lo contrario, las ignoro”, indica el investigador del CSIC. El futuro se desvanece al igual que luciérnagas apagadas.

Carlos, de 33 años, jefe de cabina en los trenes Iryo, y Quique, de 45 años, responsable de un gimnasio, empezaron con la ilusión de comprar “algo” en el centro de Madrid. Imposible. La mejor opción que encontraron fue Valdemoro. Un pueblo a 28 kilómetros de la capital. Unos 250.000 euros por 80 metros cuadrados. Ahora buscan su posibilidad en el alquiler para menores de 35 años que oferta la comunidad madrileña. Quique vive temporadas en casa de sus padres. “Esto afecta mucho, va más allá de la intimidad: es un tijeretazo a nuestra experiencia de vida”, se queja Carlos. Y el reproche rebota de bancada en bancada. “Los jóvenes tienen la sensación de que los políticos no se preocupan por este tema”, admite el prestigioso jurista Antonio Garrigues Walker. Los datos de la consultora Tecnocasa apuntan a una caída de la oferta del 57% en las viviendas de alquiler durante los tres últimos años. Diríase que no existe futuro ni esperanza,

Arriba, manifestación en reclamo de una vivienda digna convocada por el movimiento Hábitat 24 en Madrid. A la derecha, protesta por los precios de los alquileres y la oferta abusiva.



JUAN BARBOSA

solo la interminable repetición de lo trágico. Al fondo, un callejón. “Los alquileres y las hipotecas subvencionadas únicamente alimentan la demanda y, por lo tanto, los precios”, aclara Yanis Varoufakis, antiguo ministro de Finanzas griego.

Debe ser así. Algunos expertos advierten de que ya “llegamos tarde para los jóvenes actuales”, concede Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores. “Pensemos en el futuro y en no dejar fuera, también, a otra generación”. Los cálculos que plantea los podría firmar el Conejo Blanco de Alicia en el País de las Maravillas. “¡Tarde, llego tarde!”. Conseguir un suelo donde se pueda construir lleva entre 7 y 15 años, y levantar la vivienda cerca de otros tres. Casi dos décadas. Corremos contra el tiempo y el espacio. “La vivienda no debería ser solo un refugio físico, sino un escenario donde la vida se despliega con dignidad y belleza”, sostiene un portavoz de RCR. Qué complejo casar palabras y metros cuadrados. Sobre todo cuando hieren. “La dificultad de acceso a la vivienda parece que retrasa el proceso de madurez de muchos jóvenes adultos”, cuenta, por correo electrónico, Arturo Lecumberri, psicólogo de la unidad Compass de la Universidad de Navarra. Quien busque las causas debería fijarse en “la exposición sin medida a las redes sociales, la inmediatez, el individualismo y la debilidad de vínculos tradicionales como la pareja o los amigos”. Tanta fragilidad frente a la esperanza de una vida feliz. Ese es el anhelo de los 172.430 matrimonios —incluidos los de cónyuges de igual sexo— que se celebraron, según los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2023. Aunque lo singular de la carestía de vivienda es que expone, a la vez, la complejidad de la mente humana. La Organización Mundial de la Salud (OMS) intenta que los problemas derivados de la ansiedad y la depresión no se traten con fármacos. Es lo que llaman —explica Antonio Cano, catedrático

● La fragilidad de la niñez

La carencia de hogar no solo conduce hacia lo oscuro, sino también a la fragilidad, sobre todo de los más pequeños. Los factores de riesgo de existir bajo un techo ardiendo como el zinc entre chicos de cero a 16 años están relacionados —identifica el catedrático de economía en la Universitat Pompeu Fabra (UPF), José García Montalvo— con la educación (los traslados de colegio o la dificultad de mantener el contacto con los compañeros), el estrés familiar, la estigmatización o la falta de oportunidades sociales y recreativas. Surge la ansiedad, la carencia de sueño, la depresión. Alguien parece haberlos cercado con alambres de púas: inmigrantes, quienes buscan asilo, refugiados o pequeñas familias con riesgo de exclusión. Cuando cierran los ojos sueñan, al menos, con vivir en un sicomoro que, si lo agita el viento, suena igual que un arpa de hierba.

de Psicología de la Universidad Complutense de Madrid (UCM)— “reducir la carga”. Quiere llegar más lejos. “La casa y el dinero no son los únicos desencadenantes de muchos cuadros de trastornos mentales”. El docente indaga en el acoso escolar. Una niña a la que en el colegio la llamen gordita puede abandonar los estudios e intentar suicidarse. “Esto podría ocurrir con vivienda o sin ella”, sostiene. Sin duda. Pero la carencia de hogar complica todas las ecuaciones sociales.

El sufrimiento del honesto

Aterrizar tantas esperanzas en la realidad inmobiliaria de algunas ciudades es sentirse en medio de un tiroteo. “Me han robado pisos en la cara”. Elena, 42 años, *product manager* en una empresa textil, lleva años queriendo comprar en la capital. “Una vez tenía uno decidido. Le dije a la dueña que iba a dar una vuelta al barrio y subía. Cuando regresé, en un par de minutos, ya lo había vendido”. También le encajaba una casa de protección oficial pero el propietario le exigía unos 70.000 euros en b que debería entregarle en una cafetería. “Era la mafia. ¿Qué iba a hacer: entrar con un maletín repleto de billetes?”, relata. “¿Cuánto dinero hace falta ganar para vivir aquí? Tengo unos ingresos normales y la posibilidad, gracias a mis padres, de llegar a 340.000 euros”, se cuestiona. Nada parece suficiente. Los principales dueños en las capitales tensionadas —como impone el argot político— son propietarios particulares de dos o tres inmuebles con los que especulan. Unos (pocos) ganan. Y Elena seguirá viviendo de alquiler, un año más, en su apartamento interior de 45 metros cuadrados en la zona de Nuevos Ministerios. Vivirá pared con pared con la frustración. Escasa ayuda —para cualquier sexo— en una geografía que, además, tiene solo una tasa bruta de natalidad de 6,61 nacimientos por cada 1.000 habitantes.

Donde sí ha habido un respiro numérico es en las ejecuciones hipotecarias de personas físicas —no todas acaban en desahucio— durante el tercer trimestre de 2024. Descendieron, avanza el INE, el 1,1% sobre la vivienda habitual. Una bocanada de aire. “Porque la generación que ha soportado la crisis de 2008, si no está perdida, resulta casi irrecuperable. Tienen muy complicado encontrar vivienda. Por mucha rapidez con la que se quiera construir”, estima Javier García Crespo, portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Madrid. Hay más de 50.000 hogares acogidos a la moratoria (prohibía cualquier desahucio) de 2023. El PSOE la amplió hasta el 31 de diciembre del año pasado. Pero las agujas del reloj jamás retroceden. “Hay padres que avalaron a sus hijos y ambos han perdido las viviendas. Son dramas individuales. Y, de repente, desaparecen del discurso mediático”, critica. Las personas sufren “vergüenza, angustia, desesperación”, enumera. Un drama que se extiende, sobre todo por el Mediterráneo, sin que los directores sepan qué hacer con el reparto.



MAKSIM SAFANIK (GETTY IMAGES)

● Digitalización para actualizar planes urbanos

Los planes generales urbanísticos indican que en España hay 6,8 millones de viviendas pendientes de desarrollar. La cifra equivale al 25,6% del actual parque residencial, según un estudio de BBVA Research. Muchas de estas edificaciones están proyectadas en planes urbanos antiguos, que ni siquiera cumplen con la normativa vigente. Por ello es urgente actualizar los planeamientos y así adaptarlos a los requerimientos más actuales en términos de densidad de construcción, de usos de suelo o de sostenibilidad medioambiental. En este contexto, apunta el informe, la digitalización puede desempeñar un papel clave.

La dificultad de llegar a acuerdos políticos en determinados consistorios es otra cuestión que ralentiza los avances en los desarrollos urbanos. “La posibilidad de que puedan surgir conflictos políticos y la necesidad de equilibrar la producción de suelo con la protección del medio ambiente ejercen de freno en el crecimiento urbanístico de los territorios”, argumenta Carles Amaro, profesor de Finanzas y *Real Estate* en la escuela de negocios Esade.

Son los municipios con mayor demanda de viviendas los que más padecen el problema: las ciudades de Valencia, Barcelona y Madrid —incluidas sus áreas metropolitanas— y algunas zonas turísticas de las islas Canarias. En el otro extremo se sitúan Cáceres, Ourense, Córdoba o Ciudad Real, donde los hogares crecen a menor ritmo que el número de viviendas nuevas.

Para la directora del Máster en Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano Sostenible (UNED), Marta Lora, “más que suelo urbanizable, lo que falta es suelo urbanizado ya preparado” para sacar al mercado. Esta catedrática en Derecho Administrativo sostiene que una cosa es agilizar los procesos para urbanizar y edificar, y otra distinta es liberalizar suelo. “Ya hubo medidas liberalizadoras en 1998, 2001 y 2003, y los precios no bajaron, más bien ocurrió lo contrario”, recuerda. En su opinión, esta posibilidad no tiene demasiado sentido en el modelo urbanístico español, en el que las administraciones públicas planifican y los promotores ejecutan los planes.

Lora advierte de otro mensaje muy arraigado en la sociedad, que identifica los desarrollos urbanos con los pelotazos urbanísticos. Para combatir esas operaciones especulativas y bajo el paraguas de una supuesta mayor sostenibilidad, algunos ayuntamientos proponen desarrollos con bajísimas densidades y poco aprovechamiento. “Resulta que disponen de suficiente suelo urbanizable en el que pueden elevar la edificabilidad y así tener más vivienda, que es lo que hace falta, y lo que hacen es reducir la densidad con la excusa del pelotazo”, remacha.

Alta demanda para tan pocos solares

La falta de terreno disponible para construir encarece las promociones y dificulta aún más el acceso a un hogar

Ramiro Varea Latorre

El acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional, aunque la realidad demuestra que alquilar o comprar un piso a un precio razonable es hoy una misión casi imposible. El Banco de España reconoce que el país sufre un déficit de 600.000 viviendas por un desajuste entre la oferta —escasa— y la demanda —enorme—. No es el único factor que explica esta cuestión tan compleja.

Los costes elevados de construcción, la insuficiente mano de obra cualificada, la falta de relevo generacional en el sector y el poco suelo disponible para la edificación hacen que en muchos municipios sea muy complicado lanzar nuevas promociones. Una de las principales conclusiones del informe *Necesidad de suelo en España 2024*, elaborado por la consultora Colliers y la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCEspaña), apunta a la “escasez de suelo finalista” —el que está listo

para poder iniciar una promoción— como la principal causa que explica el desequilibrio tan profundo entre oferta y demanda. Esto se traduce en unos precios disparados que perjudican, sobre todo, a los colectivos más vulnerables.

Este mismo estudio advierte que el proceso de transformación del suelo desde su clasificación inicial como rústico hasta que está listo para edificar “puede tardar entre 10 y 15 años, o incluso más de 20”, lo que dificulta la generación de suelo urbanizable. “Es un proceso complejo y lento, que requiere la aprobación de numerosos trámites urbanísticos y la colaboración de diferentes administraciones públicas”, admite el presidente de APCEspaña, Xavier Vilajoana.

Según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), cada año se crea una media de 250.000 nuevos hogares. Si no se construyen más de 100.000 viviendas anuales, este déficit podría superar los 2,74 millones de viviendas en 2039, vaticinan los constructores. Para evitar este colapso, el sector propone varias medidas que incluyen una “reforma imprescindible” de la Ley del Suelo, que de momento está atascada. “Este bloqueo paraliza la construcción tanto de vi-

La transformación de su clasificación como rústico a edificable puede tardar entre 10 y 15 años, incluso 20

viviendas libres como de protección oficial”, lamenta Vilajoana.

También es necesario, prosiguen los promotores, agilizar la tramitación administrativa, incrementar la partida presupuestaria destinada a políticas de vivienda, impulsar la colaboración público-privada para construir inmuebles asequibles y revisar la fiscalidad. “El 25% del precio final de una vivienda son impuestos, por encima de los productos de lujo”, añaden en APCEspaña. A corto plazo, el sector aboga por conceder ayudas para la rehabilitación del *stock* existente, dar facilidades para la finalización de obras con la construcción paralizada y permitir los cambios de uso a residencial en parcelas dotacionales o comerciales que no se han desarrollado a lo largo de los años.

Un proceso complejo

Los expertos coinciden en que la complejidad de los procesos urbanísticos está detrás de la baja proporción de suelo finalista. Tampoco ayuda la lentitud de muchos municipios a la hora de gestionar los expedientes urbanísticos necesarios para obtener la licencia de obras. Algunos ayuntamientos carecen de los recursos suficientes para llevar a cabo estos trámites, por lo que se ralentiza aún más todo el procedimiento. Además, se suelen requerir numerosos informes, sobre todo medioambientales y económicos, antes de autorizar determinados proyectos. Esta burocracia conlleva unos plazos, que suelen ser largos.



ALQUILER[®]
SEGURO
la re_evolución del alquiler

alquilerseguro.es | 910 775 775

Barullo normativo en un sector muy politizado

La ley de vivienda y las propuestas para el aumento de la fiscalidad marcan el rumbo de la actividad inmobiliaria

Jaime Rodríguez Parrondo
Carlos Pérez

El precio de la vivienda lleva subiendo más de una década de forma consecutiva, y en 2024 experimentó su mayor incremento (8,4%) desde la crisis del ladrillo, según reflejan los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Un año antes, en 2023, entró en vigor la Ley por el Derecho a la Vivienda (Ley 12/2023), que establece medidas para —en palabras del Gobierno— “aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, evitar que se den situaciones de tensión en el mercado del alquiler y apoyar a jóvenes y colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda”. Con todo, para Alejandro Rosillo, doctor en Derecho y profesor del IEB, “el sector inmobiliario queda regulado por una profusa y compleja normativa que, teóricamente, protege a los diferentes actores involucrados, con especial énfasis en el arrendatario”, señala.

Así, como apunta Rosillo, entre otros ajustes la norma estableció un nuevo límite para los incrementos anuales de los alquileres —IRAV— fijado por el propio INE, que sustituye al IPC en los contratos firmados con posterioridad a su entrada en vigor. También destaca su artículo 16, que aborda la calificación de las viviendas de protección oficial, pero que fue anulado por el Tribunal Constitucional debido a la invasión de competencias autonómicas. De forma más reciente, se han presentado propuestas legislativas por parte del Ejecutivo que buscan modificar el régimen fiscal de las socimis (sociedades anónimas cotizadas de inversión), “condicionando las ventajas fiscales a la promoción de alquiler asequible y obligándolas a tributar al 25% en el impuesto sobre sociedades”, explica el profesor del IEB.

En opinión de Román Blanco, director de Promociones de Pryconsa, la normativa en vivienda “ha tomado un rumbo marcadamente intervencionista en los últimos años, pero lejos de resolver los problemas estructurales del sector ha generado mayor incertidumbre y rigidez”. En este sentido, señala las limitaciones establecidas por la ley de vivienda a los grandes tenedores y los controles sobre los precios del alquiler como culpables de desincentivar la inversión.

Asimismo, denuncia un incremento en la presión fiscal sobre la actividad promotora, poniendo como ejemplo el aumento de la plusvalía municipal (IIVTNU). Una reforma que “refuerza la injusta relación entre el perjuicio ocasionado por la dilatación



MANU VEGA (GETTY IMAGES)

El endurecimiento de la regulación urbanística y la reducción de la jornada laboral ralentizan la construcción

El plan del Gobierno para las socimis condiciona las ventajas fiscales a la promoción de alquiler asequible

de los plazos de tramitación urbanística y la concesión de licencias y el beneficio para las administraciones, responsables de dichos retrasos”. A lo anterior, Blanco añade otros dos cambios relevantes, como son el incremento de las exigencias del Código Técnico de la Edificación y la reducción de la jornada laboral, que “atrasan y encarecen la construcción de viviendas, incrementando el precio final para el comprador”, indica.

Inestabilidad política

Carlos Bardavío, socio responsable de *real estate* de KPMG en España, subraya que el sector inmobiliario se encuentra “en un contexto complicado”. Si bien varias de las mencionadas medidas aún no se han aprobado —como la modificación del régimen fiscal de las socimis y el incremento de las plusvalías—, “los anuncios en sí generan una inquietud notable que, en la práctica, aleja la inversión”, dice. Como prueba de la situación, Bardavío menciona el concurso para la construcción de 3.770 viviendas de alquiler asequible lanzado por Sareb el pasado mes de octubre —conocido como Proyecto Viena—, que ha resultado desierto.

En el caso concreto de las sociedades cotizadas, el portavoz de KPMG advierte de que, ante la evidente voluntad política de modificar su régimen fiscal, los inversores se están replanteando sus estrategias, con consecuencias para los proyectos de inversión y reconversión de activos. A largo plazo, Bardavío señala que “resulta difícil prever una tendencia clara, dada la inestabilidad política existente y el hecho de

● Las fórmulas de los empresarios

Xavier Vilajoana, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCEspaña), comparte con este diario las medidas propuestas para incentivar la promoción de vivienda y aumentar la oferta disponible en el mercado, “además de recuperar la seguridad jurídica para dar estabilidad al sector y atraer la inversión privada”, especifica.

Así, cree que es urgente aprobar la reforma de la ley del suelo para agilizar la obtención de terreno finalista. También añade que es necesario movilizar suelos públicos para promotores, facilitando la construcción de vivienda asequible, e implementar medidas de choque para permitir el cambio de uso en solares vacantes con fines residenciales.

que cualquier medida requiere múltiples equilibrios entre fuerzas diversas”.

Un aspecto que corrobora François Carriere, director general de Coldwell Banker para España y Andorra, quien aclara que el ambiente de incertidumbre en el plano jurídico “dificulta la planificación a medio y largo plazo e influye en la toma de decisiones de los inversores”. En particular, dentro del segmento de la vivienda de lujo y a raíz de un nuevo marco “más riguroso en materia de

También apunta la necesidad de agilizar la tramitación administrativa y modificar la Orden ECO sobre tasación de inmuebles para acelerar la concesión de licencias. En materia de financiación, la patronal considera que es imprescindible incrementar sustancialmente la dotación presupuestaria destinada a políticas de vivienda, así como agilizar la línea ICO de financiación a la promoción de vivienda de alquiler asequible y crear otras nuevas, incluso con el Banco Europeo de Inversiones.

En el ámbito fiscal, “proponemos revisar la tributación de las entidades acogidas al régimen de arrendamientos, así como la fiscalidad del IVA en la compra-venta de vivienda asequible, reduciéndolo al 4% en el caso de los jóvenes”, detalla.

transparencia y diligencia en las transacciones, que implica procesos más complejos”, se detecta una postura más cautelosa por parte de aquellos. A lo anterior añade el surgimiento de otros países europeos con marcos regulatorios más estables como alternativas interesantes. “Sin embargo, España sigue siendo un destino atractivo debido a su potencial de revalorización, la calidad de sus activos y su ubicación estratégica”, concluye Carriere.



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

**EUSKADI CUENTA CON EL 23%
DE VPO EN ALQUILER DE ESPAÑA,
AUNQUE SOMOS EL 4,6% DE LA POBLACIÓN**

Ahora, y ante la creciente demanda, impulsamos una Ley de Medidas Urgentes que garantice más vivienda en menor plazo, y proteja a personas inquilinas y propietarias.*

* Simplificación de trámites urbanísticos * Mayor autonomía a los municipios en la búsqueda de la viabilidad de vivienda protegida * Redensificación vía levantes del parque público de vivienda * Reserva estratégica de suelo * Régimen sancionador en zonas tensionadas * Suspensión de viviendas de uso turístico en zonas tensionadas * Contratación urgente para proyectos habitacionales *





ALVARO GARCÍA

● El mal de las políticas discontinuas

España invierte en protección social en vivienda menos de una cuarta parte que la media de la UE: 34 euros por habitante entre 2007 y 2021, frente a los 160 euros de la eurozona, según el Boletín Especial de Vivienda Social 2024. Como consecuencia, el parque nacional de casas sociales apenas representa el 3,3% de las viviendas principales, muy por debajo del 9% europeo y lejos de modelos como Países Bajos (29%), Austria (24%) o Dinamarca (20%). Para Josep María Raya, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) y catedrático de Economía Aplicada de Tecno-campus-UPF, la clave está en la falta de continuidad en las políticas públicas: "Miramos a países como Austria, que lleva 60 años haciendo un tipo de política, mientras nosotros seguimos empeñados en buscar regulaciones más que en estructurar una política consistente", lamenta.

Los pisos protegidos, en declive

Pese a un presupuesto público mayor, se ha pasado de edificar una media anual de 61.000 inmuebles sociales en los noventa a 9.600 entre 2021 y 2023

Marta Pinedo

Acceder a una vivienda se ha convertido en una meta inalcanzable para millones de personas en España, y la escalada de precios del sector inmobiliario ya es el primer problema para la población, según el barómetro de marzo del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS). A pesar de la presión social, con manifestaciones públicas cada vez más multitudinarias, el escenario está lejos de enderezarse: el alquiler ahoga a muchas familias, la compra es inasequible y la vivienda social, que ofrece una alternativa a personas con menos recursos, es cada vez más escasa.

En los años noventa, los distintos gobiernos promovieron, de media, 61.000 viviendas protegidas anuales, una cifra que entre 2021 y 2023 alcanza las 9.600 —seis veces menos—, según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. El presupuesto

público sigue sin responder a la demanda, pese a su incremento desde el año 2021.

La vivienda social ha perdido peso de forma progresiva en España. En los años ochenta se llegaron a poner en el mercado más casas protegidas que libres: en 1985 se edificaron 114.067, que representaron un 67,2% del total de las construidas ese año, según datos del ministerio. Sin embargo, las viviendas de venta libre se sobrepusieron desde la década siguiente y el clímax del arrinconamiento a la vivienda pública llegó en 2022 con la construcción de 518.273 inmuebles, de los cuales solo 37.544 (7,2%) eran protegidos.

La estocada definitiva la asestó el estallido de la burbuja inmobiliaria, según Josep María Raya, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) y catedrático de Economía Aplicada de Tecno-campus-UPF: "Entre 2010 y 2012 se ejecuta lo que se tenía previsto y se deja de construir", recuerda. En 2023, España contaba con un parque de 318.000 pisos sociales, lo que representaba el 1,72% de los 18,5 millones de hogares españoles, según los datos del último Censo de Población y Viviendas de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE). Una cifra muy alejada del 9% de la media europea.

Se destina solo el 0,15% del PIB nacional a planes habitacionales frente al 0,55% de la media europea

El consecuente déficit tensiona más el mercado inmobiliario: la vivienda pública actúa como cortafuegos del encarecimiento, pero si ese parque es escaso, las personas con menos recursos deben acudir a inmuebles libres, cuyos precios escalan. El problema es que las costuras en el sector aprietan a cada vez más capas de la población, según Albert Sala, miembro experto del *think tank* Grupo Viso: "Ya no es una cuestión de los más excluidos de la sociedad, sino que condiciona a jóvenes que no pueden emanciparse, personas mayores sin ingresos crecientes, familias, trabajadores pobres o inmigrantes", apunta.

Escasa atención

Una de las claves en la reducción inmobiliaria de protección social es la merma de los recursos públicos destinados a la misma. "Tras la burbuja inmobiliaria se deja de hacer política de vivienda, que ha ido dando tumbos", apunta Raya. Desde 2021, la inversión pública ha aumentado, impulsada en parte por los Fondos Next Generation de la UE, que han destinado hasta ahora 6.620 millones de euros a política de vivienda, según el Ministerio de Hacienda. El gasto en esta partida ha crecido en los Presupuestos Generales desde los 481 millones de euros en 2021, previo a la inyección europea, hasta los 3.477 millones de 2023.

Sin embargo, la inversión sigue siendo insuficiente, según Raya. "La vivienda ha ganado importancia en el debate público, pero todavía hay que verlo presupuestariamente", apostilla el

profesor. España destina solo el 0,15% de su PIB a políticas de vivienda, muy por debajo del 0,55% de la media europea, y lejos de partidas como sanidad (7,8%) y educación (4,9%), según el informe *La vivienda, quinto pilar del Estado de bienestar* del Grupo Viso. Para Sala, la diferencia es clave: "La vivienda no está recogida como un derecho fundamental en la Constitución, como sí lo están las pensiones, la sanidad o la educación, y eso se traslada al gasto y a la asunción de la responsabilidad".

Paso a titularidad privada

Otra cuestión que ha influido en el exiguu parque de vivienda social actual es el modelo mantenido en España: las viviendas protegidas han sido, en su gran mayoría, de titularidad privada, y las públicas se han podido comprar y vender a precio de mercado pasado un tiempo, según los expertos. Un estudio elaborado en 2024 por CC OO estimaba que cada año se descalifican entre 40.000 y 50.000 viviendas protegidas, lo que implica que 368.000 han pasado a manos privadas entre 2013 y 2023, tres veces más de las que se han construido.

Entre las soluciones, Sala destaca la posibilidad de impulsar la colaboración público-privada, agilizar los trámites urbanísticos y movilizar inmuebles vacíos. Sin embargo, los expertos insisten en la necesidad de consolidar un parque de vivienda social que no acabe en el mercado libre, como ha ocurrido en el pasado. El Grupo Viso calcula que España necesitaría 814.000 viviendas asequibles y sociales para paliar la actual crisis, y sumar otro millón para sortearla en los próximos 10 años. "La urgencia es tan grande que hasta que no tengamos un parque estable para cubrir las necesidades de los más desfavorecidos no podemos pensar en otro modelo", zanja Raya.



**Bonita la casa,
bonita la vida**

**AEDAS
HOMES**

aedashomes.com

El laberinto financiero que atraviesan los promotores lastra los bienes disponibles



estrategias y cumplir con su exigencia de retorno”, explica Patricia García de Ponga, *head de living* de CBRE.

Por otro lado, “están las promociones de vivienda en alquiler asequible, en las que al haber un riesgo comercial que se percibe casi nulo por parte de la banca, se están financiando en estructuras a largo plazo a unos costes de deuda por debajo del que supondría cualquier otro desarrollo inmobiliario”, agrega García de Ponga.

El *boom* del alquiler ha generado un escenario de financiación concreto. “El ICO está haciendo una campaña muy intensa para financiar directamente la promoción de vivienda asequible de alquiler, con unas condiciones generales muy correctas, tanto en plazos como en el tipo de interés”, explica Xavier Vilajoana, presidente de APCEspaña.

Roberto Campos confirma que se está produciendo “un aumento significativo de la financiación pública, especialmente en productos como el BTR asequible [*build to rent*, construcción para alquilar]. En los proyectos de colaboración público-privada esta financiación está muy presente, lo que facilita su desarrollo. Con su crecimiento, se espera que las entidades privadas se involucren más a medida que aumenten las oportunidades de rentabilidad y se afiance el modelo”.

Otro de los problemas que deben solucionarse para rebajar la presión del mercado es “la excesiva burocracia a la hora de generar suelo residencial para el mercado y la inseguridad jurídica que conduce a cambios radicales en los desarrollos, o su parálisis completa, que son la tónica general y explican la lentitud existente a la hora de construir viviendas. La raíz del problema se encuentra en la licencia urbanística, que actúa como pieza clave en el proceso de construcción y sirve de garantía a los promotores para obtener financiación”, especifica Balado.

Mientras, Roberto Campos apela a la necesidad de “apoyo financiero en el desarrollo de proyectos para vivienda, donde un ejemplo son los programas del ICO”. “La existencia de líneas de financiación accesibles y seguras independientemente de la tipología es crucial. La garantía de que estará disponible para los promotores brinda estabilidad y confianza para emprender nuevos proyectos, asegurando que haya un flujo continuo de desarrollo inmobiliario”, concluye.

● Hipotecas más baratas

La hipoteca es el principal gasto de la mayoría de las familias. Según el Banco de España, necesitan destinar una media de 7,4 años de sus ingresos brutos para su compra, frente a los 3,1 años de 1987. El coste actual, trasladado al porcentaje del salario mensual, roza el 40%.

A pesar de que el esfuerzo económico de los propietarios sigue siendo elevado, resulta inferior al de hace unos años, gracias a la rebaja de los tipos de interés iniciada en Europa. Así, el euríbor a 12 meses, al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas, ha pasado del 4,20% del máximo de 2023 al 2,40% con el que cerró el pasado mes de febrero. Son buenas noticias para quienes tengan el préstamo a un tipo variable, que verán reducida su cuota en la próxima revisión.

El Banco de España espera que más del 60% de los préstamos variables puedan ver su coste reducido en más de un punto porcentual en el primer semestre de 2025.

Los bancos apuestan solo por proyectos rentables, con hasta un 70% de preventa sobre plano. Los fondos institucionales surgen como aval alternativo

Beatriz Pérez Galdón

La falta de oferta está condicionando el mercado de la vivienda, con consecuencias dramáticas para los potenciales propietarios, que ven así limitadas sus posibilidades debido a unos precios que han superado incluso a los de la crisis de 2008.

Hay otro condicionante que influye en el contexto actual: las dificultades de financiación a las que se enfrentan los promotores, así como la falta de inversión. “Durante los últimos años se ha registrado un escaso dinamismo de los flujos de crédito al sector de la promoción y la construcción. La ratio del saldo vivo del crédito destinado a estas actividades en términos de PIB se sitúa sobre el 6%, y supone el nivel histórico más bajo en la serie disponible desde principios de los años noventa”, comen-

ta Carlos Balado, profesor de OBS Business School y director de Eurocofin.

El experto detalla además cómo la forma en la que se desarrollan los proyectos está tensionando la situación. “La política habitual de riesgos de los bancos es conceder financiación a proyectos inmobiliarios en los que el promotor ha desembolsado con recursos propios la totalidad o una parte muy importante del suelo, mínimo del 50%. Las entidades financian obra y solicitan un número de preventas sobre plano de entre el 50% y el 70% de los pisos que se vayan a construir. Si la licencia se retrasa, las empresas tienen la necesidad de recurrir a los préstamos puente para la fase inicial, que se caracterizan por tener un interés superior”, desgrana Balado.

Demanda y rendimiento

Sobre la posición de los bancos, Roberto Campos, director general de Avintia Inmobiliaria, cuenta que “cada uno tiene su propio criterio de evaluación de riesgos” y que “en términos generales, siempre que la operación sea rentable y el producto esté en demanda, existe un acceso relativamente disponible al capital y a la financiación”. Ahora bien, “en comparación con etapas anteriores, lograr ese porcentaje óptimo es más complejo”, reconoce Campos. “Esto implica

un mayor desembolso de capital por parte del promotor durante un periodo más largo, lo que limita su capacidad para invertir en otros proyectos y, por tanto, expandir su oferta de vivienda”, agrega.

La situación está abocando a la aparición de otros actores. “En los últimos años, el mercado de la promoción se ha caracterizado por una alta institucionalización y profesionalización. La entrada de fondos institucionales, aliándose con los principales promotores, ha contribuido a dicha profesionalización. Son varios los ejemplos: Aedas Castlflake, Oaktree Culmia, Orion Neinor. Con estas alianzas, los promotores han conseguido una fuente relevante de capital con la que han acometido ambiciosos planes de expansión, sobre todo en suelo y suelo en gestión, no financiable por la banca tradicional. Los márgenes de doble dígito conseguidos en la promoción inmobiliaria consiguen atraer a los fondos, que buscan diversificar sus

El ICO está haciendo una campaña intensa para respaldar directamente el impulso de pisos en arrendamiento asequible



ARKITECH: REVOLUCIONANDO LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL

LA CASA DE TUS SUEÑOS TE ESPERA: EXPLORA INFINITAS POSIBILIDADES

Con Arkitech, el concepto de vivienda alcanza una nueva dimensión. La empresa ofrece una exclusiva colección de modelos, como Dream, Serenity, Harmony y Eternity entre otras, cada uno diseñado para fusionar estética, funcionalidad y materiales de primera calidad. Ya sea que prefieras la calidez de la madera, la solidez de la piedra o la modernidad del hormigón, Arkitech personaliza cada hogar para reflejar el estilo de vida de sus propietarios.

Gracias a su avanzado sistema de construcción off-site, Arkitech es capaz de entregar viviendas de lujo en solo 8 meses, sin comprometer la calidad ni la exclusividad.

INNOVACIÓN, CALIDAD Y EFICIENCIA: EL SELLO DE ARKITECH

A diferencia de las empresas tradicionales de construcción, Arkitech no solo ofrece viviendas, sino una experiencia de vida excepcional. Con las instalaciones más grandes de Málaga y un equipo de ingenieros y arquitectos altamente cualificados, la compañía ha logrado consolidarse en el sector de la construcción industrializada de lujo.

Además de garantizar rapidez y eficiencia, Arkitech integra las últimas tecnologías de hogar inteligente, permitiendo a los residentes controlar la iluminación, climatización y seguridad con un solo toque. Su compromiso con la sostenibilidad también es clave: cada vivienda incorpora soluciones energéticas avanzadas, como paneles solares, recuperador de calor, aerotermia, reduciendo el impacto ambiental sin comprometer el diseño ni la funcionalidad.

EL ORIGEN DE ARKITECH: UNA VISIÓN HECHA REALIDAD

La historia de Arkitech es la de una visión audaz convertida en innovación tangible. Dos emprendedores con trayectorias distintas, se unieron para transformar la industria de la construcción residencial.

Eduardo y David Sanchez, hermanos y empresarios, compartían un mismo objetivo: redefinir la construcción de viviendas unifamiliares mediante soluciones modulares avanzadas.

David, nacido y criado en Canadá, empresario con más de 30 años de experiencia en la construcción, descubrió el alto nivel de aceptación de las viviendas industrializadas y sus múltiples beneficios. Inspirado por esta tendencia y consciente de la creciente demanda, decidió llevar esta innovación a toda España. Junto a Eduardo fundó Arkitech, combinando su conocimiento del mercado con la experiencia técnica y operativa.

Desde entonces, la empresa ha establecido un nuevo estándar en la construcción de viviendas personalizadas de alta gama. Arkitech actualmente trabaja y colabora con promotores, inversores y clientes del sector privado de toda España para hacer que los proyectos se hagan realidad con mayor rapidez y eficiencia con respecto a la construcción tradicional reduciendo los tiempos a la mitad.

"El año pasado, observamos un aumento significativo en la demanda de viviendas unifamiliares en el mercado internacional, junto con los extensos plazos de entrega para satisfacerla", explica David. "Fue entonces cuando surgió la idea de crear Arkitech, con el objetivo de construir hogares de alta gama en solo ocho meses, sin comprometer la calidad ni la exclusividad."

Arkitech ha sido ganadora del prestigioso premio Lifestyle Luxury Award 2025 como mejor diseño y construcción de Villas de lujo personalizadas en España



EL FUTURO DE LA VIVIENDA YA ESTÁ AQUÍ

"Arkitech ha cambiado para siempre la manera en que se construyen las viviendas unifamiliares de alta gama. Su enfoque innovador, basado en la calidad, la personalización y la eficiencia, permite a sus clientes disfrutar de hogares diseñados a medida en tiempo récord. Más que una constructora, Arkitech es sinónimo de exclusividad, tecnología y visión de futuro."



David Sanchez - CEO - Chief Executive Officer



Eduardo Sánchez - COO - Chief Operating Officer



+34 951 210 052
info@arkitech.es
www.arkitech.es



cifra aumenta un 2,2%, lo que supone 30.055 afiliaciones más que en 2023, registrando el mejor mes de diciembre en cuanto a afiliación desde 2010, según cifras oficiales.

Casi el 60% de las ocupaciones más demandadas responde a peones de la construcción de edificios y albañiles, de acuerdo con el último informe *Radiografía del desempleo en el sector en el primer semestre de 2024*, publicado por el Observatorio Industrial de la Construcción de la Fundación Laboral de la Construcción con datos del Sepe. “Después vendrían conductores asalariados de camiones, electricistas de la construcción y afines, y encofradores y operarios de puesta en obra de hormigón”, agrega Fernández Alén. “Pero hay demanda en todas las ocupaciones y cada vez más en puestos altamente cualificados”, abunda. Encontrar profesionales desempleados en oficios como carpintería o fontanería es prácticamente imposible, subraya Fernández, de The Adecco Group

La actividad requiere unos 700.000 nuevos trabajadores con vistas a 2026 solo para mantener el ritmo actual

España. “Lo mismo ocurre con soldados, técnicos de mantenimiento, operarios de maquinaria especializada o jefes de obra, donde su tasa de desempleo es casi nula”, afirma.

Bajas cifras de formación

Y mientras el mercado demanda cada vez más profesionales cualificados, las cifras sobre la formación para cubrir estos puestos no llegan a las necesidades. Las previsiones de empleo en construcción para el alumnado de Formación Profesional (FP) de Grado Medio y Superior se aproximan a las 200.000 oportunidades hasta 2030, de acuerdo con la CNC. “El abandono de la FP, principal causa de la escasez de trabajadores, ha sido muy agudo en los últimos tiempos”, destaca Fernández Alén. El apagón generacional lleva varios años en marcha. En 15 años (2008-2022), las matriculaciones en Edificación y Obra Civil (EOC) han caído un 45%, según explica el experto de la patronal, tomando como base la información del último informe del Observatorio Industrial de la Construcción sobre Formación Profesional en Edificación y Obra Civil. “La situación no ha mejorado en el último año del que tenemos datos, el curso 2022-2023: solo el 0,66% de los matriculados en total lo estaba matriculado en EOC”, lamenta.

“Si no hay talento joven que sustituya a los profesionales que se jubilarán, el crecimiento no será sostenible”, advierte Fernández. Este déficit de profesionales se suma a otro: el de 600.000 nuevos hogares adicionales que se ha acumulado en el país entre 2022 y 2025 (a pesar de que existen casi cuatro millones vacíos o desocupados), según estimó el Banco de España. Por su parte, la Asociación de Promotores Constructores de España dice que para equilibrar oferta y demanda se necesitan más de 120.000 viviendas anuales. “La vivienda sigue siendo un tema crítico”, apunta De la Fuente, de Hays.

El escollo de la falta de mano de obra

Gran parte de las empresas de construcción afrontan un problema estructural de personal cualificado

Oscar Granados

Javier, “el manitas”, no da abasto. El teléfono de su negocio de construcción, en el centro de Madrid, no para de sonar. Son las nueve de la mañana de un lunes de marzo y ya ha respondido una decena de llamadas. “Si alguien quiere que le haga una obra tiene que esperar dos o tres meses”, dice. “Hay mucho trabajo”, reconoce. “Podría hacer muchas cosas a la vez, pero no hay personal”. El sector vive un verdadero drama con la falta de mano de obra, el envejecimiento de las plantillas —la edad media en la actividad es de 50 años— y un relevo generacional que no se está produciendo.

La demanda es acuciante. “El mercado requiere de unos 700.000 trabajadores y trabajadoras hacia 2026 para mantener el ritmo y los compromisos adquiridos como país”, afirma Pedro Fernández Alén, presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC). Entre ellos, los proyectos residenciales de obra nueva y residencial, la rehabilitación y reforma (incluyendo proyectos para el sector terciario) y la construcción civil, enumera

Miguel de la Fuente, *perm recruitment team manager* de Construcción e Inmobiliaria en Hays España. Si a eso se añaden los proyectos ferroviarios, los *data centers*, así como aeropuertos y edificaciones industriales, se necesitan entre 800.000 y un millón de trabajadores adicionales hasta el próximo año, indica De la Fuente. Hoy, más del 50% de las empresas tiene dificultades para encontrar a profesionales, asegura José Manuel Fernández, director de Grupo de Industriales en The Adecco Group España. Esta escasez pone sobre las cuerdas el crecimiento económico del país y su aportación al producto interior bruto (PIB) del 3,5%, explica el último experto.

El escenario del sector muestra se-

ñales mixtas. La construcción cerró el año pasado con una caída del 7,1% en el desempleo: el número de parados llegó a 198.490 personas, de acuerdo con datos del Servicio Público de Empleo Estatal (Sepe). En términos absolutos, la actividad perdió 15.288 desempleados en los 12 meses del ejercicio anterior, consolidándose como el segundo sector con mayor reducción relativa (solo superado por la agricultura, con una bajada del 14,5%) y el segundo en términos absolutos, tras servicios. Por su parte, el número de afiliados medios del sector de la construcción alcanzó en diciembre la cifra de 1.414.857 personas trabajadoras. Este dato supone un decremento respecto al mes anterior (-0,8%). En la variación anual, la

● Tecnologías que agilizan la edificación

Las nuevas tecnologías se abren paso en este sector, que cobrará más vida ante la llegada del proyecto estratégico para la recuperación y transformación económica de la vivienda. “Previsiblemente, el PERTE se presentará en abril”, asegura Antonio Ballester, CEO de Cementos La Cruz. “Y cobra vital relevancia gracias al impulso que dará a la industrialización del sector y a la construcción modular”, añade. Este proceso permitirá fabricar más viviendas en menos tiempo debido a la agilización de los tiempos de obra, a la posibilidad de trabajar pese a las inclemencias meteorológicas y a la mejora del impacto ambiental o a la reducción de residuos, dice el experto. “Las nuevas técnicas permitirán un mejor aprovechamiento de los recursos materiales y humanos, lo que sin duda resultará determinante en un contexto marcado por una alarmante falta de mano de obra”, resalta. Ante esta realidad, la impresión 3D de hormigón marca la pauta. “Nos da la posibilidad de crear estructuras sin la necesidad de moldes predefinidos, lo que reduce el desperdicio de materiales y permite desarrollar diseños personalizados y adaptados a las necesidades de cada situación”.

PUBLIRREPORTAJE

Un nuevo modelo para el Madrid del siglo XXI

En el extremo norte de la capital comienza a ver la luz Madrid Nuevo Norte. Movilidad sostenible y viviendas de prioridad pública para fomentar la retención de talento, objetivos del proyecto. La vuelta al barrio 'de siempre'

Desde que emergieron las cuatro torres (ahora cinco), en los antiguos terrenos de la Ciudad Deportiva del Real Madrid, a comienzos del milenio, se habla del norte de la capital como catapulta al progreso, como primer peldaño al futuro. Y ahora, ese anhelo comienza a cobrar forma. Madrid Nuevo Norte, más allá de la estratégica Plaza de Castilla, es el mayor proyecto de regeneración urbana a gran escala de la capital a corto plazo y uno de las más relevantes de cuantos se acometen en una ciudad europea.

Con una superficie de más de 2,3 millones de metros cuadrados, Madrid Nuevo Norte permitirá lavar la cara, activar y revalorizar los terrenos sin urbanizar de esta zona de la ciudad. El nuevo barrio, dotado con 10.500 nuevas viviendas, albergará un centro de negocios puntero a nivel mundial, grandes zonas verdes y nuevas dotaciones públicas como colegios, centros de salud y espacios culturales.

Una de sus grandes bazas es y será la ubicación de ese perímetro, en la intersección de los principales ejes de actividad de la ciudad, junto al gran nodo de transporte público que conforman la estación de Chamartín y el intercambiador de Plaza de Castilla, y a apenas 15 minutos, en alta velocidad, del aeropuerto Adolfo Suárez Barajas. La base de su diseño, sobre la sostenibilidad y la eficiencia, ha sido una gran red de transporte público y movilidad peatonal y ciclista que parte de la estación de Chamartín y articula los nuevos barrios.

Ciudad mixta, diversa y asequible

Con este desarrollo, Madrid Nuevo Norte pretende recuperar el modelo de barrio del Madrid *de siempre*. Se apuesta por un modelo de ciudad integrado en el que las viviendas convivan con el comercio en planta baja. La idea es alejarse de grandes avenidas en beneficio de las calles al alcance del peatón y de la movilidad responsable.

Cualquier proyecto urbanístico, hoy en día, pasa por ese modelo de movilidad. El último *Índice de Preparación para la Movilidad Urbana*, que elaboran cada año la Universidad de Berkeley y la consultora Oliver Wyman, situaba a Madrid en la mitad de la lista de ciudades europeas, que encabezan Helsinki, Estocolmo, Oslo, Copenhague y Ámsterdam. Al margen de la orografía y del tradicional uso de la bicicleta en esas capitales, los habitantes de Madrid poseen de media el doble de vehículos que los de Helsinki, la líder.

Durante años se ha hablado en Madrid de reducir el uso del coche introduciendo zonas de prioridad peatonal (en 2022 se establecieron varias), pero según los autores del informe, limitar el aparcamiento y promover el transporte público y la movilidad compartida son requisitos para avanzar en ese y otros índices urbanos.

En ese afán, la apuesta por la movilidad sostenible de Madrid Nuevo Centro incluirá una nueva línea de Metro, un sistema de autobuses prioritarios y un nuevo intercambiador multimodal, conectado con la



Dos representaciones digitales de Madrid Nuevo Norte. Arriba, la zona peatonal y el carril-bici, algo más que una preferencia. Abajo, otra de las avenidas, con viviendas bajas y un centro polideportivo. Al fondo, las Torres de la Castellana. ROGERS, STIRK, HARBOUR + PARTNERS.

estación de Chamartín, uno de los epicentros de la red de Cercanías y de la alta velocidad en España.

Esto permitirá que las principales ciudades del país estén a menos de tres horas de distancia y que aproximadamente cinco millones de personas del área metropolitana puedan acceder en transporte público en menos de una hora al nuevo centro de negocios, beneficiándose de las oportunidades únicas que ofrecerá este entorno urbano.

Madrid Nuevo Norte, que alojará uno de los distritos de negocios más vanguardistas de Europa para las próximas décadas, se articula sobre un modelo de ciudad de usos mixtos con una amplia oferta de vivienda asequible, clave para atraer y retener el talento local.

Según los responsables del proyecto, en las ciudades realmente competitivas la actividad económica y la vivienda deben ir de la mano. Son conscientes de que el elevado precio de la vivienda es una de las principales razones por las que ciudades como San Francisco y Londres –grandes centros internacionales de atracción de talento, gracias a su oferta empresarial de calidad, sobre todo en sus áreas metropolitanas– encuentran dificultades para retener a los profesionales, a pesar de las altas rentas.

Por eso, en el proyecto Madrid Nuevo Norte apuestan por un centro de negocios en el que la vivienda asequible tenga un peso fundamental: de las 10.500 que contempla el proyecto, aproximadamente el 38% estarán en manos del Ayuntamiento de Madrid. Esto se traduce en unas 3.900 sujetas a algún tipo de política pública de acceso a la vivienda.

Además, se ha ido un paso más allá: en la zona del Centro de Negocios, donde se concentrará la mayor densidad de oficinas,



En la zona del Centro de Negocios, el porcentaje de vivienda dedicada a políticas públicas alcanzará el 62%

Habrà una nueva línea de Metro, acceso a Cercanías, un nuevo intercambiador y un sistema de autobuses rápidos conectados con la estación de Chamartín

el porcentaje de vivienda dedicada a políticas públicas alcanzará el 62%, lo que significa que casi dos terceras partes de la oferta residencial en esta zona estarán vinculadas a la atracción y retención de talento.

Un concepto innovador

Esa apuesta por la vivienda asequible vinculada a la actividad económica constituye un concepto totalmente revolucionario en grandes ciudades del planeta. La intención es que en la zona más cotizada del Madrid del futuro predomine la vivienda asequible sobre la exclusiva.

Madrid Nuevo Norte representa una oportunidad real para que la capital de España lidere un modelo urbano basado en la economía del conocimiento y se posicione como un referente global, convirtiendo a la ciudad en un espacio en el que confluyan las mejores empresas de la nueva economía, las tecnologías del futuro, la inversión y la enseñanza de calidad.

Recetas para subir la oferta de alquiler a largo plazo

Urge actuar sobre un mercado en escasez que tiene la presión de demanda por las nubes y un número creciente de familias destinando cada vez más ingresos a pagar la renta

Elena Sevillano

España tiene la presión de demanda —cantidad promedio de personas interesadas en una casa los primeros 10 días en que esta se pone en alquiler tradicional— en 124 candidatos. Por las nubes. Una tensión normal, según los parámetros del Observatorio del Alquiler (organismo que hace estos cálculos), se sitúa entre 1 y 15 aspirantes por anuncio; se considera muy alta cuando supera la media de 60 demandantes. No hay más que ver el tensiómetro con la aguja en la franja roja, a punto de salirse de la esfera, que ilustra los datos. El diagnóstico es claro y la necesidad de actuar, acuciante. El problema es la receta. Aquí divergen quienes abogan por regular los precios y quienes apuntan a un déficit de vivienda y aseguran —citando datos del Banco de España— que se necesitan 600.000 casas más para responder al déficit creado por la bajada de obra nueva y el aumento de la población

“La solución en realidad es fácil, pero cara: construir más”, defiende Josep María Raya, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra y director de la Cátedra APCE-UPF Vivienda y Futuro. Especialmente vivienda social, que lleva desde 2010 prácticamente en barbecho, denuncia. Él respalda que se saque a una parte del colectivo vulnerable del mercado privado, lo que ayudaría a rebajar la presión. “Pero eso solo se puede lograr con promociones públicas”, reclama. Si, como describe, en un mercado de escasez

los inquilinos van a visitar un piso como quien acude a un *casting*, compitiendo con otros 123 aspirantes, el papel se lo quedará el más solvente y el que más confianza transmita al propietario; los de menor poder adquisitivo —léase jóvenes o trabajadores con empleos precarios— no tienen ninguna oportunidad. A su juicio, en 2006 construir era de derechas, “porque no lo necesitábamos”, pero en 2025 es de izquierdas.

Para José García Montalvo, catedrático de Economía de la Pompeu Fabra e investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie), los actuales lodos vienen del polvo que ha ido levantando la sistemática destrucción del segmento del alquiler, a manos del propio sector público; por ejemplo, favoreciendo la compra con desgravaciones. En 2005, el parque de vivienda patrio tenía un 9,5% de inquilinos y un 90,5% de propietarios. Con la crisis de 2008, muchas familias perdieron la casa y el empleo; los bancos cerraron el grifo, “en un contexto de prudencia de las entidades financieras en la concesión del crédito hipotecario”, dice muy finamente el Banco de España en su informe de 2024 *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*. “Empieza a crecer la proporción de gente que quiere o no le queda otra que irse de alquiler. Pero no hay oferta, porque nos la hemos cargado”, sentencia García Montalvo.

Javier Gil, investigador del CSIC y del Grupo de Estudios Críticos Urbanos, sitúa el origen de la tormenta perfecta del alquiler en las políticas orquestadas en 2012 y 2013 para



JUAN BARBOSA

que los bancos pudieran vender sus activos tóxicos —las casas de la gente desahuciada por no poder pagar la hipoteca—; en ese momento entraron fondos de inversión y capital internacional, que hallaron refugio en el sector inmobiliario español, “generando un nuevo ciclo de especulación”. Él no cree que haya que construir más, sino regular los usos de lo que hay, sancionando los “usos antisociales”, como el turístico o el piso vacío: “De qué nos sirve ampliar la oferta si luego se permite que se vaya a mercados no residenciales”, cuestiona Gil. También medidas como controlar los precios del alquiler para vincularlos a la economía real del país y de los hogares.

Avances y retrocesos

La nueva Ley por el Derecho a la Vivienda limita las subidas de precios en alquileres en las zonas de mercado residencial tensionado desde que entró en vigor en abril de 2024. Casi un año después, el 14 de marzo de 2025, la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, presentó el balance de su aplicación sobre los primeros 140 municipios de Cataluña declarados zonas de mercado tensionado. Lo hacía con un rotundo “la Ley de Vivienda funciona”. Es cierto que los alquileres residenciales en la región han bajado un

3,7% (en Barcelona hasta un 6,4%). Pero también lo es que a partir del segundo trimestre del año pasado (cuando se activa la regulación) los contratos de larga duración caen y, en paralelo, aumentan un 45% los de temporada, según los gráficos del Instituto Catalán del Suelo (Incasòl), publicados por EL PAÍS.

Una conclusión parecida puede leerse en el informe del Banco de España: “Los indicadores publicados por los portales inmobiliarios apuntan a un crecimiento de las ofertas de vivienda para alquiler de temporada de un 55% interanual a mediados de 2024, frente a una reducción de los anuncios de alquiler residencial superior al 15%”. La modalidad de temporada alcanza porcentajes de alrededor del 13% de la oferta total, con ratios que superarían el 40% en Barcelona o el 30% en San Sebastián, subraya. Estos contratos se firman en función de una necesidad concreta del arrendatario, por lo que tienen una duración determinada y no están regulados por la Ley de Vivienda. En las grandes ciudades son pasto de ejecutivos desplazados temporalmente y nómadas digitales; en las zonas turísticas costeras es frecuente entre los caseros buscar

Frente a un crecimiento del 55% en la oferta de arriendo de temporada, caen los anuncios del residencial más del 15%

Nueva Normativa ITC

Desde el 1 de julio de 2024, en España, aplica la nueva Instrucción Técnica Complementaria - ITC RD 355/2024 con el objetivo de mejorar la seguridad y la accesibilidad en todos los ascensores del país.

Por eso, los ascensores deben cumplir con los nuevos requisitos establecidos, en los plazos señalados en la nueva norma.

En Otis le ayudamos a cumplir con los requisitos exigidos.

Escanee el código QR
o llámenos para más
información



OTIS

924 925 024
www.otis.com





CAVAN IMAGES / GETTY IMAGES

VIENE DE LA PÁGINA 14

a docentes o estudiantes procedentes de otra provincia: entran en septiembre, desalojan en junio, y el apartamento se dedica al alquiler vacacional durante los meses de verano.

A Gil, la ley le parece muy incompleta, porque la regulación no se produce automáticamente cuando se dan las circunstancias que marca su texto, sino que son las comunidades autónomas las que deciden; tampoco le vale con congelar los precios, “necesitamos bajarlos”. García Montalvo y Raya la tachan de inadecuada y contraproducente, porque desincentiva al casero a incorporar su propiedad al mercado del alquiler residencial, abundando la escasez de la oferta. “Yo, propietario que veo que me regulan el precio del alquiler, me acojo a la opción de irme al mercado de temporada, que me permite flexibilidad —no he de tenerlo siete años alquilado—, y poder pedir lo que quiera, además de que me aseguro de que no voy a tener un impago”, señala Raya sobre esa posición de fuerza del casero, recordando, en cualquier caso, su legalidad. “No hay suficiente evidencia disponible sobre los efectos de limitar el alquiler de temporada”, añade.

Más allá de la rentabilidad, Miguel Ángel Gómez Huecas, presidente de la patronal inmobiliaria FADEI, esgrime el argumento de la inseguridad jurídica de los propietarios —“la mayoría son pequeños ahorradores”, destaca— para justificar su salida del mercado del alquiler regulado. Se refiere a las medidas que la ley ha desplegado para proteger a los inquilinos vulnerables, entre ellas aplicar una prórroga extraordinaria de un año por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica, o incorporar medidas de protección contra los desahucios de familias sin alternativa habitacional. Tener que esperar un año hasta poder desalojar a un inquilino que no paga es injusto para los caseros, sostiene. El presidente de FADEI reconoce que

el porcentaje de “iniquokupación” en España es bajo, aunque advierte de que la normativa actual puede provocar que se estandarice. “Dejo de pagar porque, total, podré seguir en el piso por lo menos un año”, expresa.

Propietarios desprotegidos

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) revela que “miles de pequeños propietarios se sienten desprotegidos ante la posibilidad de sufrir un impago y tener que esperar 18 o 20 meses para poder recuperar sus casa, mientras han de seguir abonando el IBI, la hipoteca e incluso el agua o la luz”. Pide una mayor protección para ellos, “para que se sientan seguros y saquen sus casas al mercado”, acota Ileana Izverniceanu, portavoz de OCU, en lugar de dejarlas vacías o destinarlas a alquileres con menos riesgo, como el de habitaciones o el de temporada. “El turístico es cada día menos una opción debido a su creciente regulación”, revela.

La reciente expansión del mercado del alquiler español ha sido mayor que la del conjunto de las economías europeas, apunta el Banco de España. En 2023, la proporción de la población residente en una vivienda de alquiler su-

bió al 24,7 % (la media de la UE es del 30,8%). La morosidad media en 2024 ascendió a 7.957,6 euros —unos siete meses de renta—, récord histórico según el informe *Situación de la morosidad en el alquiler en España*, del Observatorio del Alquiler. Sigue siendo baja, pero aumenta en paralelo al esfuerzo para pagar la renta —los inquilinos destinan ya una media del 34% de sus ingresos—, por lo que Josep María Raya considera acertado el seguro de impago por cuenta del Estado aprobado por el Gobierno. En paralelo, el precio medio del alquiler alcanzó los 1.117 euros: otro récord.

“Los problemas para acceder a una vivienda y la escalada de los precios por encima del aumento de los salarios explican, en parte, las dificultades, que suponen un mayor riesgo de endeudamiento para quienes no llegan a fin de mes”, concluye el Observatorio del Alquiler. “El problema real, en estos momentos, es que no hay mucho donde elegir”, incide Izverniceanu. La escasez de pisos en este segmento puede llevar al arrendatario a aceptar pagos y exigencias no legales, como único medio para encontrar una casa que pueda pagar, advierte. En sentido estricto, las cláusulas abusivas solo se dan en con-

tratos entre un arrendador profesional y un consumidor; lo que no implica que, con la Ley de Arrendamientos Urbanos en la mano, no existan cláusulas nulas en los contratos entre particulares, si va en perjuicio del inquilino.

Prácticas abusivas

Porque, en teoría, el carácter abusivo conlleva la nulidad de esas cláusulas. En la práctica se ve de todo: hacer pagar al inquilino gastos que no le corresponden; cobrarle honorarios de la agencia inmobiliaria; imponerle sistemas de actualización anual de renta que no respetan la ley, desproporcionadas cláusulas penales por incumplimiento, pago de primas de seguro que solo benefician al arrendador o exigencias sobre la duración del contrato que no respetan los plazos mínimos legales. El cobro por visitas, supuestas reservas de vivienda (si no es un pago a cuenta de la renta), o por recibir listas de pisos en alquiler, así como la exigencia de abonar anticipos o garantías que superen el máximo que dicta la norma: mes de fianza y un depósito equivalente a dos meses de renta. También se considera abusiva “la simulación de un contrato bajo apariencia de temporada, cuando la finalidad real del alquiler sí es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”, especifica Izverniceanu.

La escasez de pisos en este segmento puede llevar al arrendatario a aceptar pagos y exigencias no legales

No existen vías eficaces de denuncia, avisa la portavoz de la OCU. En alquileres con profesionales se puede acudir a Consumo, pero “su alcance es limitado y no soluciona casi nada al afectado”. Entre particulares al final solo queda la vía judicial y “esta resulta cara, lenta e ineficaz en muchos casos”, resalta. Esta organización de consumidores ha pedido a las comunidades autónomas que las oficinas de vivienda abran sistemas de resolución de conflictos, incluso con capacidad sancionadora. García Montalvo sugiere la opción de que los contratos de alquiler queden registrados ante notario, como forma de proteger a las dos partes. “Los problemas del alquiler, y de la vivienda en sentido amplio, se sufren en silencio, sin visibilidad suficiente y sin vías eficaces de solución”, concluye Ileana Izverniceanu.

● Un ámbito copado por los pequeños tenedores

El informe *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*, del Banco de España, detecta una subida sustancial del parque inmobiliario en alquiler residencial en manos de las personas físicas durante la última década, debido al aumento de la inversión en propiedades dedicadas al alquiler y la reasignación de los usos de las casas acumuladas. Entre 2012 y 2022 se ha producido un incremento del stock destinado al alquiler para residencia habitual perteneciente a particulares en torno a las 100.000 viviendas al año, de promedio. En 2021, los caseros particulares estaban detrás de más de un 90% de las viviendas para alquiler habitual a precio de mercado. En un 40% de los casos, el arrendador solo tiene esa casa, según datos de la OCU, pero detrás de otro 36% hay un propietario

con cinco o más inmuebles, con los que negocia. El 8% del parque (según el Banco de España) está en manos de sociedades: entidades financieras, aseguradoras, fondos de inversión o socimis.

“La acumulación de la propiedad ha crecido en las grandes capitales, pero no es un problema; donde menos atomizado está el parque es en Barcelona, y no llegan al 10% los tenedores con más de 10 pisos”, argumenta el catedrático Josep María Raya. A partir de ese número, la Ley de Vivienda considera que se trata de un gran tenedor. Donde sí hay un problema serio, apunta Raya y refuerza el también catedrático José García Montalvo, es en la vivienda pública en alquiler: es muy reducida en el contexto de las economías avanzadas, inciden. El Banco de España calcula que en 2023 había en España unas 300.000 unidades, un 1% del stock total.

Unimos las piezas del rompecabezas.

JUNTAMOS TU HOGAR CON EL COMPRADOR IDEAL.



Contáctanos

900 121 900



DESDE 1983 - LÍDERES INMOBILIARIOS - RED INTERNACIONAL

Casas para turistas: un negocio de doble filo

Autoridades y usuarios afrontan un agrio debate sobre la regulación de una actividad asentada en la economía, pero que eleva la presión sobre el arriendo residencial

Por Elena Horrillo

España batió el récord de turistas en 2024, concretamente recibió 94 millones de viajeros extranjeros, y estos a su vez elevaron el gasto un 16% hasta los 126.000 millones de euros, también máximo histórico. Además, 2025 parece llevar la misma senda ascendente ya que se espera que se rompa la barrera de los 100 millones de turistas. Paralelamente, el número de viviendas de uso turístico tuvo un crecimiento medio anual del 17,5%, según un informe de Exceltur. Aunque en Valencia, Madrid, Córdoba y Alicante superan el 20% de incremento.

En ese mismo informe, los empresarios turísticos muestran su preocupación por el crecimiento de viviendas turísticas ilegales, algo a lo que se pretende poner coto con el registro único de alquiler turístico y de temporada que obliga a este tipo de alojamientos a contar con un número de identificación que acredite que cumple con la normativa. “El decreto propuesto por el Ministerio de Vivienda se desvía de manera significativa del propósito original de la Unión Europea e introduce nuevos requisitos que generan confusión y complicarán aún más las tareas administrativas de aquellas personas que quieren compartir sus hogares”, señala Sara Rodríguez, responsable de Políticas Públicas para España y Portugal de Airbnb. Para Rodríguez, quienes alquilan pueden encontrarse que “para una misma propiedad deben obtener varios números de registro nacional, dependiendo de si alquila con fines turísticos o no y el tipo de propiedad, en lugar de tener un identificador único para cada unidad”.

La vía de la legalización

Esta normativa, que estará plenamente operativa en julio, obliga a las plataformas que ofrezcan este tipo de alquileres a garantizar que los anuncios tienen el identificador correspondiente y, de no ser así, a retirarlos en 48 horas. También deben aportar un informe mensual detallado sobre la actividad de cada propiedad. “Para que tenga efectos reales y alcance los objetivos previstos, los mecanismos de inspección y sanciones deben ser centrales en su implementación, así como disuasorios. De lo contrario existe el riesgo de que existan viviendas que eludan la normativa, perpetuando el



Carteles contra un piso turístico colocados por los residentes de una comunidad de vecinos en Madrid.

● Diversidad de medidas normativas

La pregunta del millón es si es posible la convivencia, especialmente en las zonas más tensionadas. Comunidades y ayuntamientos llevan años ensayando diversas medidas que pasan, en la mayoría de veces, por la limitación de las licencias. Barcelona fue una de las pioneras al paralizar la concesión y ahora prevé la retirada para 2028 de las 10.000 licencias que se mantienen. Málaga ha prohibido nuevas concesiones en 43 ba-

rrios y Madrid prevé hacer lo mismo en el centro cuando compartan espacio con los vecinos. Medidas que Mansilla considera un avance, aunque avisa: “Si no se hace un avance más coordinado y frontal de diferentes aspectos, puede ser que tenga un impacto en un principio, pero no lograremos tener un impacto significativo en la mejora del precio o la accesibilidad de la vivienda”.

Martos aboga por “una combinación de regulación

del volumen de licencias, del número de días permitidos y sanciones contra la oferta ilegal”. Y desde Provienda, Jarabo se remite a los consensos registrados en un estudio encargado a 40dB: la limitación de las licencias (el 69,4% se muestra de acuerdo), la ampliación del parque de vivienda por parte del sector público en colaboración con el privado (79%), así como la regulación del precio de los alquileres (74,3%).

impacto negativo de los alquileres turísticos sobre el acceso a la vivienda”, explica Andrea Jarabo, responsable de Comunicación e Incidencia de Provienda.

A las viviendas de uso turístico se las señala como una de las responsables del aumento del precio del alquiler. Rodríguez apunta al informe *Impacto del alquiler de corta duración en España*, encargado por Airbnb y realizado por la consultora PwC, que asegura que solo el 0,3% del incremento en los precios de la vivienda entre 2018 y 2023 puede atribuirse a los alquileres de corta duración. Sin embargo, un estudio de la Universidad de Málaga señala que los precios del alquiler crecen entre un 31% y un 33% más en los barrios donde las viviendas turísticas superan el 10% del parque de alquiler. Es más, concretan que el precio de los alquileres en una zona sube de media unos 3,29 euros por metro cuadrado cada vez que la concentración de pisos turísticos aumenta un 10% en dicha zona.

Otro posible causante muy nombrado para el aumento de precios es la fal-

El trasvase de propietarios del inquilinato a largo plazo al eventual ha tensionado más la oferta

ta de oferta. Desde Airbnb destacan la falta de construcción de viviendas ante el incremento en el número de hogares mientras el informe *Vivienda: un reto central para los próximos años* de ESADE señala un mercado del alquiler cada vez más segmentado, donde los inversores se desvían a opciones más rentables y con menor regulación, como el alquiler de temporada (contratos inferiores a un año) o a las viviendas de uso turístico en lugares con normativa más laxa. Para José Mansilla, antropólogo urbano y profesor de la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB), el problema está en “una estructura que hace que las viviendas pasen de ser una necesidad a convertirse en un bien de inversión”.

El consenso económico y empresarial relativo al problema de acceso de la vivienda en España, que elabora PwC con un panel de 450 expertos, apunta que cuando se les pregunta por las causas de la falta de vivienda en alquiler, el 93% señala al uso turístico de las viviendas, aunque acotan el problema a los centros de las capitales turísticas. “Gracias a nuestros estudios sabemos que un 9% de los propietarios de alquiler turístico provienen del alquiler de larga duración. Por lo tanto, existe un trasvase. De hecho, un 25% de propietarios de alquiler habitual planean pasarse al turístico cuando terminen el contrato actual. Este fenómeno reduce la oferta de alquiler, lo que indirectamente afecta a la tensión de los precios”, recalca María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

Pensamos
en todos los
problemas
que vas a tener,
para que *nunca*
los tengas.

Reformas *llave en mano.*

VELZIA_renew
velziarenew.com



CRISTINA ARIAS (COVER / BETTY IMAGES)

Activos no habitacionales: otros motores sectoriales

Oficinas, centros logísticos o residencias de estudiantes y de personas mayores son áreas en franca expansión

Alejandro González Luna

El mercado inmobiliario en España continúa avanzando en su recuperación tras la subida de los tipos de interés en 2022, que ralentizó la llegada de inversión. En 2024 se registraron 564 fusiones y adquisiciones en el sector, consolidando su posición como el de mayor actividad, seguido por turismo y ocio, y energías renovables, según la plataforma TTR Data. Dos de los motores de este crecimiento han sido la estabilidad macroeconómica del país y el interés creciente de fondos e inversores en activos inmobiliarios no habitacionales, como oficinas, centros comerciales, residencias de estudiantes y de la tercera edad.

Pero ¿qué áreas muestran un mayor dinamismo? “Dentro del sector de oficinas, probablemente uno de los mercados más dinámicos de Europa esté siendo Madrid, que junto con Valencia y Barcelona están reflejando unas cifras muy positivas”, señala David Alonso, jefe de Análisis para España de BNP Paribas Real Esta-

te. No obstante, la polarización dentro de este segmento se ha intensificado: mientras las zonas *prime* mantienen altos niveles de ocupación y rentas, las áreas secundarias o periféricas se enfrentan a una desocupación importante, añade Adrián Ocaña, *senior manager* de Real Estate en EY.

“En 2024, el 62% de las transacciones de oficinas se realizaron en zonas *prime*, contrastando con el 61% de la oferta en venta que se encuentra en zonas secundarias”, detalla Ocaña. Según cifras de CBRE, la contratación anual en Madrid y Barcelona, los dos principales mercados, superó ampliamente los 800.000 metros cuadrados en 2024, una cifra superior al total en ambas ciudades en 2023 (613.000 metros cuadrados). Este volumen alcanzó su nivel más alto desde el récord de 2019 y superó en más de un 10% la media de los últimos cinco años.

Auge de la venta digital

Otro espacio de interés es el logístico, que sigue en auge gracias al crecimiento del *e-commerce*, “con una demanda sostenida que mantiene las rentas al alza debido a la escasez de nuevos desarrollos”, explica Marcela Chacón Sierra, portavoz de TTR Data. Aunque Madrid, Cataluña y Valencia continúan liderando este mercado, en tiempos recientes ha habido un aumento de la actividad en otras áreas españolas como Zaragoza, Málaga, Sevilla y el País Vasco.

El *retail* por su parte se consolidó en 2024 como “la tercera clase de activo a nivel nacional por volumen de

inversión, atrayendo el 20% del total”, subraya Miriam Goicoechea, directora de Research en Iberia de CBRE. La inversión en este área, enfocada principalmente a centros comerciales, alcanzó los 2.800 millones de euros el pasado año, lo que supone un incremento del 135% en comparación con 2023. Esto se explica porque “el aumento en el consumo privado y la estabilización de la inflación han favorecido un repunte en la confianza de los consumidores, resultando en un incremento de las afluencias y en un crecimiento anual del 4,7% en las ventas”, valora Goicoechea.

De acuerdo con la encuesta *European Investor Intentions Survey 2025* elaborada por CBRE, el sector residencial es el preferido a nivel europeo (32%), por delante del logístico (27%) y el de oficinas (16%). Por un lado, están las residencias de estudiantes (PBSA, según sus siglas en inglés), un segmento con mucha inversión ya que la demanda sigue siendo muy alta y la oferta de alquiler convencional

es insuficiente. “Las ocupaciones en residencias de estudiantes están en niveles récord, con tasas del 100% en ciudades como Madrid, Barcelona y Valencia. Incluso en ciudades con menos ocupación sigue siendo una opción rentable debido a la escasez de oferta en alquiler y los altos precios del mercado”, afirma Alejandro Bermúdez, CEO y cofundador de Atlas Real Estate Analytics.

Protagonismo sénior

El espacio PBSA estará marcado este año por la venta del portafolio de la plataforma española de residencias de estudiantes Livensa, propiedad del gigante canadiense Brookfield, y valorado en unos 1.300 millones de euros.

La inversión en el segmento *retail*, enfocado a áreas comerciales, llegó a 2.800 millones de euros en 2024; un incremento del 135%

Además, se espera que el segmento de residencias para personas mayores, conocido como *senior living*, gane mayor protagonismo. “Aunque está creciendo más lentamente de lo previsto, es un sector que estamos siguiendo de cerca”, comenta Manuel Ibáñez, *head of Real Estate Iberia* en DWS. “Podría ser uno de los de mayor crecimiento en los próximos años”, añade.

Los expertos destacan varios nichos dentro del *senior living*: las residencias medicalizadas tradicionales y las residencias para jubilados independientes. “En el primer caso, la inversión es muy atractiva porque la pirámide poblacional se está invirtiendo y cada vez habrá más personas mayores con menos familiares para cuidarlas”, asegura Bermúdez. Sin embargo, en el caso del mercado de las residencias para jubilados independientes, las perspectivas son menos halagüeñas. Aunque la demanda internacional —ingleses, franceses y nórdicos que se jubilan en España— ya está consolidada en zonas como Alicante, Costa del Sol (Málaga y Cádiz) y Baleares, la demanda nacional aún es incipiente y los inversores no han entrado aún con fuerza en este mercado.

● Datos: nuevo polo de interés

Dentro del segmento industrial y logístico del sector inmobiliario no habitacional, los centros de datos están concitando cada vez más interés. Esto se debe a que España resulta atractiva para estos centros por su energía renovable y barata, algo clave para las grandes tecnológicas. “Hay grandes proyectos en marcha. Microsoft, Amazon y Meta están invirtiendo en Zaragoza, y también hay iniciativas en Madrid y Galicia”, señala Alejandro Bermúdez de Atlas Real Estate Analytics.

Miriam Goicoechea, de CBRE, coincide: “La expansión del uso de la inteligencia artificial (IA) está impulsando un fuerte interés en los centros de datos, que

crecen exponencialmente en la península Ibérica y que ya ocupa el tercer lugar en el ranking de países con mayor capacidad instalada de energías en Europa”. Con esta transformación se abren oportunidades en zonas secundarias más allá de los lugares donde habitualmente se establecen estos centros, añade.

Goicoechea también pone el foco en el ámbito de las ciencias de la vida (*life science*), que está generando atención. España se ha convertido en “un referente internacional en sanidad, lo que permite ser optimistas en cuanto al futuro del sector *healthcare* y sus activos asociados: hospitales, residencias y clínicas”, destaca.



The Most Exclusive Lifestyle in Costa del Sol
Where Luxury Meets Legacy



ST. REGIS
CASARES ♦ COSTA DEL SOL
THE RESIDENCES

srrcostadelsol.com

evento / inmobiliario 360°



La directora de EL PAÍS, Pepa Bueno, durante el cierre del foro Inmobiliario 360° celebrado el pasado miércoles 26 en el Colegio de Aparejadores de Madrid. JUAN BARBOSA

Todo empieza en el suelo y está que arde

La carencia de lotes urbanizables, la lentitud en la edificación y el auge demográfico precisan de medidas urgentes para que el derecho a un techo sea realidad para todos

Miguel Ángel García Vega

Tiene que arder mucho el suelo en España antes de que los jóvenes e inmigrantes encuentren un hogar. Escribió muchas veces el economista Emilio Ontiveros (1948-2022) que “la desigualdad jamás es rentable”, idea que sobrevoló el evento Inmobiliario 360°, organizado por EL PAÍS con el patrocinio de Aedas Homes, Alquiler Seguro, Arkitech, Bilba, Crea Madrid Nuevo Norte, Otis, Banco Santander y el Gobierno del País Vasco.

El Banco de España asegura que se necesitan 600.000 viviendas hasta 2025 si queremos suplir el déficit de inmuebles en el país. Una tierra que alberga cuatro millones de casas vacías. “No hablamos de inmuebles, sino de vidas”, admite Enrique Martín, director asociado de Analistas Financieros Internacionales (AFI). Falta un mapa real del suelo disponible. Falta

eliminar la demora de 14 años entre que se pide un permiso de obra y se entrega la llave al propietario. Falta ser un país más eficiente. “Hay 90 normas distintas que afectan al planeamiento urbanístico”, se queja Beatriz Toribio, experta en este sector. Y añade: “Desarrollar no es especular. Hay muchos municipios que carecen de planes generales o son del siglo pasado”. Quema la tierra. Lo único que parece haber es dinero. Una promoción media cuesta cerca de 60 millones de euros. Las entidades, encantadas de prestar, pero sin correr riesgo, claro. Perviven los números. Entre el 30% y el 40% del coste de una vivienda procede del suelo. O no existe. O tarda dos décadas en crearse. El sector se queja. “Reclamamos una revolución de la vivienda”, advierte Toribio. Y claro, la responsabilidad arde hasta llegar al Estado. Pero antes está la demografía: la de España creció un 3,2% el año pasado gracias a la bajada de los tipos de interés, la creación de empleo, la fortaleza de la demanda exterior y, por si alguien lo olvida, a los flujos de trabajadores ex-



Arriba, Ignacio Peinado, vicepresidente de APCEspaña, y Beatriz Toribio, experta del sector inmobiliario. Debajo, Enrique Martín, director asociado de AFL. PABLO MONGE



Javier Piñero, responsable de negocio promotor del Banco Santander. P. M.

● Impulso con límites al crédito promotor

Era quizá el ponente más esperado de la mañana. Se prodiga poco. Javier Piñero, responsable del negocio promotor de Banco Santander, es el hombre de los dineros. Quien aprueba o rechaza las operaciones. Es un veterano del sector. Lo conoce bien. Pide calma. “Tranquilidad, hoy por hoy dar un crédito promotor no es ningún problema”, asegura. El balance está fuerte —el año pasado, la institución ganó 12.574 millones de euros— y saneado. Traza sus cálculos. Para vivienda residencial serían necesarios unos 15.000 millones de euros. Habla por sí solo. Si incluye a los cuatro grandes, el colchón se multiplica exponencialmente. La demanda es muy fuerte, pero el riesgo resulta muy bajo. ¿Quién no quiere comandar un barco así? Es cierto que existen limitaciones —resaca de los días de vino y rosas inmobiliarios de hace no tanto tiempo—, pero hay caja. Han cerrado un acuerdo con el ICO (Institu-

to de Crédito Oficial) a través de una línea de crédito de 4.000 millones. “Mientras haya capacidad de pagar las deudas se seguirá aportando dinero”, sostiene. Eso sí, si el particular no puede dar al menos el 20% del capital de entrada no conseguirá financiación para su casa. Tampoco las viviendas preindustrializadas. En este caso, el Santander prefiere financiar a las compañías fabricantes. Aunque reconoce que suelen ser empresas de tamaño pequeño, lo que limita el acceso al crédito. Pero tienen la ventaja de la sostenibilidad al fabricarse bajo techo. La huella de carbono se reduce, los trabajadores no tienen que soportar situaciones climáticas complejas y la sostenibilidad viene de fábrica. “Todos los proyectos que financiamos respetan esa última característica. Pero es algo en lo que ni siquiera tenemos que insistir. Porque el 90% de las casas se adaptan a la normativa europea”, zanja Piñero.

tranjeros. Se dio la tormenta perfecta. ¿Durará lo que dura un corto invierno? Porque conviven dos Españas. Una vaciada y otra abarrotada.

En ese suelo caliente, las reivindicaciones son viejos amigos. Tramitaciones más cortas, menos impuestos y la colaboración público-privada. Algo que algunos asocian con privatizar las ganancias y socializar las pérdidas. El rescate bancario permanece en la fragilidad de la memoria colectiva. “Las personas viven donde pueden. Básicamente el 80% de la población se acumula en seis provincias (Madrid, Barcelona, Málaga, Zaragoza, Bilbao y Valencia)”, describe Enrique Martín. Pero hay situaciones que resultan, a su juicio, insostenibles. Una, que la demanda de un particular pueda parar o dar al traste con una operación urbanística. No hay suelo debido al proceso de tramitación. Esa es una queja extendida. Si desde que se empieza a tramitar una promoción hasta que se entregan las llaves pasan, de media, 14 años es que algo falla. Este tiempo genera un problema en cadena. Bajo condiciones de inseguridad jurídica, la inversión, sobre todo extranjera, busca otras operaciones. Especialmente los fondos de inversión, cuya imagen no es la mejor.

Disipar la concentración

Regresemos a un suelo que dejamos ardiendo. El Sistema de Información (SIU) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana destaca que el 95,31% del suelo está clasificado como no urbanizable. El margen es estrecho. Un 2,39% corresponde a suelo urbano. ¿Poco? Este viaje a través de los datos revela que España dispone de 5.245,5 millones de metros cuadrados en situación de desarrollo urbanístico; el 1,34% de la superficie de los seis grandes municipios antes citados. El problema es de primero de ESO. Todos quieren construir en los mismos lugares o en zonas adyacentes. La industria, al igual que la financiera, cree que la regulación lastra



demasiado. Si te equivocas en algún apartado de un trámite de cualquier planeamiento tienes que volver a empezar de cero. Años perdidos. “Hace falta un urbanismo de emergencia”, subraya Ignacio Peinado, vicepresidente de APCEspaña, la Asociación de Promotores Constructores de España. Comparte con Beatriz Toribio el sentido de urgencia. La geografía es clara. El suelo urbano consolidado —que cuenta con todas las infraestructuras y servicios— está liderado por Cataluña (1.334 km²), Andalucía (1.212 km²), Galicia (1.010 km²), Castilla y León (920 km²) y la Comunidad de Madrid (745 km²).

Sea como fuere, el mercado de la vivienda está en modo expansivo y la tendencia continuará este año. Con un suelo más caro o más barato; da igual. Otras cifras: en 2024, el conjunto de transacciones —acorde con Caixa-Bank Research— creció el 10%, hasta las 642.000 viviendas. El tercer mejor registro de la serie histórica (el máximo fue en 2007, en pleno *boom* inmobiliario). Y estarán asentadas sobre el

España es el país europeo con más viviendas poco o nada utilizadas, y donde el pago del alquiler excede al de una hipoteca

suelo. En la caja no hay ningún problema. El precio de la vivienda repuntó el año pasado según todos los indicadores, especialmente el de obra nueva.

Desde luego, el sector tiene dificultades profundas. Nadie se imaginaba hace dos años esta enorme presión sobre la demanda. La política se ha centrado en la vivienda pública. En Madrid, la mitad del suelo ha ido a hogares protegidos. Estos son los datos. Y como la demografía es el destino resulta útil pararse en ella. “Se mueve de forma rápida y a la vez lenta. España, nadie lo duda, es un país envejecido. ¿Quién esperaba este crecimiento demográfico?”, pregunta el economista de AFL, refiriéndose a los inmigrantes. En los últimos 12 meses se han generado 515.000 puestos de trabajo. Esto afecta, claro, al suelo. El fuerte aumento del precio de la vivienda ha provocado el desplazamiento hacia zonas periféricas más accesibles, un comportamiento conocido en el sector como *mancha de aceite* que suele acompañar a un ciclo expansivo.

Gastronomía inmobiliaria aparte, “somos el país de Europa con más vivienda infrautilizada”, asegura Martín. “Y se producen situaciones tan singulares como que el pago del alquiler sea superior al de una hipoteca”. Si el

mercado fuera un mecano, diríase que muchas de sus piezas están fuera de lugar. Todo esto, defiende el sector, genera una situación de parálisis. “No estamos pidiendo desregular, sino cambiar la normativa, y eso solo lo puede hacer el Gobierno”, apunta Ignacio Peinado. Y cuando la tierra arde, el sector hace un llamamiento a incrementar la relación público-privada. La vivienda, su escasez, es un problema de Estado.

En este viaje, el calor es una señal de identidad de Madrid. En agosto arde su asfalto, pero en los últimos años se ha convertido en un destino idóneo para vivir. En las pasadas dos décadas han llegado 1.235.646 habitantes. Cerca de un 24% más. Y si acierta el Instituto Nacional de Estadística (INE), en el periodo 2024-2039 crecerá un 15%, superando los ocho millones de personas. La región madrileña necesita, para casar oferta y demanda, 187.000 viviendas. Pero solo se construyen 18.000 al año. Hay una generación joven perdida. Será casi imposible que acceda a la adquisición de un hogar propio incluso contando con el aval de su familia. Quizá se necesita agitar las calles o simple-

Inmobiliario 360°

VIENE DE LA PÁGINA 23

mente leer la Constitución. El *portal* es el número 47. “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Nuevas áreas de desarrollo

Hasta la Carta Magna reconoce la importancia del suelo. El SIU aporta datos muy relevantes acerca de las posibilidades de edificar en las denominadas áreas de desarrollo. El suelo urbano no consolidado —zonas que carecen de infraestructuras y servicios necesarios— y el suelo urbanizable delimitado —cuando está relativamente próximo a poder construirse— es de 5.245 km² en el conjunto de España. Números elevados pero que reflejan un espejismo. Hay terreno para construir hasta 9,5 millones de viviendas, sin embargo faltan 6,9 millones en estas áreas. Volvemos al punto de partida.

El gran problema es que afecta a la inequidad. Al corazón mismo de la existencia y de un sistema de igualdad de oportunidades. Algunas comunidades —como Euskadi y Cataluña— han puesto sus esperanzas en el alquiler como medida de solución. Lo cierto es que no existen datos actuales detallados de la estructura de la propiedad de la vivienda alquilada. Las últimas encuestas del CIS (Centro de Investigaciones Sociológicas) revelan que solo el 9,3% de los inquilinos declaraban que el propietario de la vivienda era una empresa especializada en alquilar inmuebles. Lo habitual es que sea una persona física, que son los grandes tenedores del parque de hogares. Este elevado peso —explica el reciente trabajo de la Fundación Afi Emilio Ontiveros, *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*— de pequeños propietarios se acompaña de uno muy reducido de grandes operadores institucionales del mercado de alquiler, y de un papel residual de la Administración pública en la provisión de vivienda, muy vinculado además a que no cuenta con un parque de casas públicas mínimamente relevante.

Tiene que arder mucho la tierra en España. Más datos: a cierre del año pasado, el precio del metro cuadrado de suelo urbano subió a 175,5 euros, lo que supone un avance del 4,3% respecto al trimestre previo. Así lo cuenta el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Con esta subida, el precio alcanza su mayor valor desde el último trimestre de 2012. Entonces se detuvo en 187,4 euros el metro cuadrado. Los precios más altos —entre octubre y diciembre— son fáciles de imaginar: Baleares (386,6 euros), Madrid (335,5 euros) y País Vasco (298,6 euros). Pero lo que se olvida entre reclamaciones, críticas, impuestos o números de toda condición es que ese calor abrasador hace imposible que miles de personas formen un hogar. Todo el mundo necesita un techo. Todo el mundo necesita sentirse seguro. Hay que levantar los pilares de la igualdad.



Instituciones clave para un sector tensionado

Entidades públicas vinculadas a la gestión del terreno o al crédito para la construcción se aprestan a ampliar su papel en la crisis

Óscar Granados

El acceso a un hogar ha alcanzado la dimensión de emergencia social. Con un parque social que roza el 3,4%, frente a una media europea del 9,3%, el alquiler asequible —en el que se dedica como máximo un 30% de la renta— se ha convertido en un verdadero espejismo para jóvenes, familias vulnerables e inmigrantes. Hoy, el 75% de los inquilinos dedica más de una tercera parte, aproximadamente, de sus ingresos al arrendamiento del inmueble que habita, según datos del Ministerio de Vivienda. Dicho porcentaje se dispara en ciudades como Madrid o Barcelona.

“El alquiler asequible es el gran agujero que tenemos dentro de esa si-

tuación de emergencia estructural”, advirtió Jesús Leal, catedrático emérito de Sociología en la Universidad Complutense de Madrid, durante su intervención en la jornada Inmobiliario 360°. La falta de acceso a un hogar digno se manifiesta de varias maneras: desde aglomeración de habitantes en un mismo inmueble, sobre todo en las grandes metrópolis, hasta las dificultades de los jóvenes para emanciparse sin apoyo familiar en diversas partes del país. “Estamos viendo un incremento de viviendas ocupadas por más de cinco personas, lo que indica un aumento de hacinamiento”, reconoció el experto. El problema afecta de manera significativa a la población inmigrante. “Más de la mitad de los nacidos fuera de España vive de alquiler, y probablemente tres cuartas partes de los arrendamientos están ocupados por inmigrantes”, añadió el sociólogo.

Arriba, desde la izquierda, José María López Cerezo, presidente de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo; María Sisternas, arquitecta y colaboradora de la Fundación Håbitat3; Eduardo Gutiérrez, subdirector de Provienda, y Jesús Leal, catedrático de Sociología en la Universidad Complutense de Madrid. PABLO MONGE

Acceder a un alquiler asequible ha sido el reclamo de miles de personas a lo largo de los últimos años. La dificultad para acceder a uno de ellos está en el desfase entre la oferta y la demanda. Hay mucha gente en busca de un hogar y pocas casas para arrendar. El déficit de este tipo de unidades en las grandes ciudades podría llegar a los 1,7 millones, según los cálculos de la consultora inmobiliaria JLL. “Necesitaríamos unos 300.000 millones de inversión para alcanzar la media europea”, agregó Leal. La legislación actual carece de una definición del concepto alquiler asequible, pero sí que existe uno para aquello que se llama vivienda social, que son esos inmuebles que el Estado entrega a personas que no pueden acceder a un hogar digno por sus propios medios y cuyo precio, en alquiler o venta, no llega a los que ha impuesto el mercado. Dar respuesta a esta ecuación de disponibilidad —entre administraciones, empresas inmobiliarias, bancos, fondos de inversión y entidades privadas no lucrativas— no es sencillo. Uno de los puntos clave está en el suelo disponible para construir edificios.

Dinero faltante

“No es cierto que no haya suelo, lo que no ha habido es dinero para desarrollar viviendas”, afirmó María Sisternas, arquitecta y colaboradora de Fundación Håbitat3, organización cuyo objetivo es dar soluciones habitacionales a colectivos vulnerables. Desde 2022, la legislación urbanística catalana ha promovido reservas de suelo para vivienda protegida, y ha sido una oportunidad que esta y otras fundaciones han aprovechado. “Nuestra fórmula es construir sobre derechos de superficie a 75 años, con alquileres muy bajos, unos 6,63 euros por metro cuadrado en Barcelona, a 30 años vida”, detalla Sisternas. “Efectivamente, hay suelo”, reconoció José María Cerezo, presidente de la Asocia-



Denis Itxaso, consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco. PABLO MONGE

● Euskadi tiene su propio plan

Euskadi es un ejemplo de que la vivienda social, pública o de protección oficial —un hogar es asequible cuando no se destina más del 30% de los ingresos al alquiler— tiene futuro. Escojan el término que mejor encaje en su gramática. Hay 120.000 viviendas de VPO (protección oficial), un tercio de todo el parque, y la libre alcanza las 224.000. La ley de la vivienda recoge alquileres por 300 euros y un sistema de bonos a los más jóvenes. No es extraño que el 23% del parque de alquiler de España esté en Euskadi. “Ahora bien, tenemos que conseguir sacar más producto en alquiler al mercado”, reconoce Denis Itxaso, consejero de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco. Y añade: “El 75% del suelo urbanizable es de vivienda protegida”.

Esta particular Arcadia ha entendido muy pronto “que la vivienda es una infraestructura social”, apunta el responsable vasco. “Poco a poco vamos

ofreciendo, por ejemplo, a los propietarios seguridad jurídica, en el cobro de sus alquileres, para que pongan viviendas en el mercado”. Porque el futuro es ahora. Muchas empresas de vanguardia tecnológica quieren instalarse y necesitan alojamiento y un lugar donde vivir. Ya que hay sectores, como el turístico, en los cuales no encuentras personal y no puede residir a 30 kilómetros de su lugar de trabajo. Además ha ocurrido algo único. “Por primera vez en Euskadi hay más personas viviendo solas que en pareja”, subraya Itxaso. Detrás de esta estrategia existe una filosofía de país. “La vivienda es una infraestructura social”, defiende. Hace falta, una vez más, la colaboración público-privada. “Los poderes políticos solos no podemos solucionar el problema si hay 43 municipios con riesgo de estar tensionados: deben comunicarlo para ver cómo gestionas la oferta y la demanda”, concluye.

ción Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS). Las comunidades autónomas, que son las competentes en esta materia, ya lo están regulando, y la Ley de Vivienda de 2023 estableció la posibilidad de promover la edificación de hogares en suelos dotacionales vacantes, destacó Cerezo.

El reto es aprovechar estos espacios de inmediato y sobre todo para hacer viviendas asequibles. “¿Será suficiente?, no. Pero hay que empezar por ahí”. La capacidad de construcción está más que demostrada. “En el auge inmobiliario fuimos capaces de promover una media de 380.000 viviendas al año. Ahora encontramos dificultades para materializar esa necesidad, pero

La actuación del Estado como garante en nuevos proyectos es una vía para facilitar la inversión

el esfuerzo debe ser conjunto: sector público, privado y tercer sector”, subrayó. Todos los participantes tienen un diagnóstico claro de la situación y tiene que ver con el suelo, la falta de mano de obra y las dificultades de financiación. “Pero seguimos sin saber cómo superar el reto”, aseguró Eduardo Gutiérrez, subdirector de Provienda, una asociación con más de tres décadas trabajando para que las personas tengan acceso a una vivienda digna. Este experto comentó que uno de los grandes obstáculos para desarrollar nuevos proyectos es la creciente presencia de fondos especulativos (buitre) en el mercado inmobiliario.

Estos actores han contribuido a una tendencia alcista en los precios, priorizando la rentabilidad a corto plazo, y han dejado de lado la función social de la vivienda. Gutiérrez consideró vital que el Estado actúe como garante, ofreciendo avales que permitan reducir los márgenes de financiación hasta el 3%. Ello facilitará la inversión en vivienda asequible sin los sobrecostes actuales, y así acercarse a otras experiencias de *housing associations* (modelo basado en el alquiler social gestionado por organizaciones sin ánimo de lucro) que hay en otros países como el Reino Unido o Países Bajos, donde estas asociaciones encuentran un fuerte respaldo financiero y legislativo que les permite operar a gran escala.

La crisis de la vivienda ha llevado a una gran transformación de instituciones como la Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes), que además de gestionar el suelo también abordará temas de construcción, promoción y gestión de viviendas. Es decir, abarcará el ciclo completo para poder consolidar un parque estatal asequible. El objetivo está claro: ir del 3,4% en viviendas sociales al 9%, explicó Leire Iglesias Santiago, directora general de este organismo. “Porque cada generación vive su propia crisis de vivienda; la nuestra es la de los precios”, mencionó. “Nuestra vocación no es solo la de intervenir sobre la vivienda hoy, sino garantizar un cambio estructural que nos permita que mañana la vivienda no vuelva a ser un problema”, aseveró Iglesias Santiago. “De lo que va esto es de crear una entidad pública que tenga una lógica de los 360 grados”, agregó.

El Instituto de Crédito Oficial (ICO) también se transforma. El organismo quiere ir más allá de su papel en crisis económicas y convertirse en un actor protagonista en la estructura de financiación de vivienda de alquiler sostenible, donde está el mayor de los problemas, según Manuel Illueca Muñoz, presidente de la institución. “Hoy los

Abajo, desde la izquierda, Manuel Illueca Muñoz, presidente de ICO; Leire Iglesias Santiago, directora general de Sepes, y Héctor Simón Moreno, director de la cátedra Unesco de vivienda. P.M.

precios del alquiler están un 10% por encima del pico de la burbuja inmobiliaria [en términos reales]. En cambio, el precio de vivienda en propiedad está equilibrado, es decir, está exactamente como estaba en el peor momento de la burbuja”, explicó. El sector más vulnerable, aseguró, está soportando niveles de sacrificio de renta en el alquiler que en algunos casos superan más del 50% de sus ingresos.

Para promover más hogares, el ICO ha desenfundado una serie de medidas. Una tiene que ver con una financiación a largo plazo, mediante fondos del Plan de Recuperación Next Generation, con aval del Ministerio de Vivienda, permitiendo préstamos de hasta 36 años para promotores, constructores y gestores de vivienda en alquiler. Otra acción consiste en un nuevo fondo en colaboración con inversores privados, con una garantía de la UE y una aportación del ICO para movilizar hasta 2.000 millones de euros en financiación, facilitando el acceso a capital y deuda. Con este esquema, el ICO prevé financiar hasta 17.000 viviendas adicionales, destinadas a alquiler asequible. “La institución está comprometida con los problemas del país en cualquier fase del ciclo económico. Aunque España

crezca al 3%, si el acceso a la vivienda sigue siendo un problema, el ICO estará ahí para afrontarlo”, afirma Muñoz.

Para Héctor Simón Moreno, director de la cátedra Unesco de vivienda, las políticas públicas de intervención en el mercado inmobiliario no están logrando los efectos necesarios para paliar esta crisis. Este experto dijo que nos dirigimos a una sociedad con una concentración de la vivienda en pocas manos, sean públicas o privadas. También cuestionó la efectividad del control de rentas y puso de ejemplo el caso de Cataluña, donde el precio, según sus datos, se ha reducido en un 5%, pero ha provocado una caída de la oferta superior al 20%. “La literatura internacional ha demostrado que este tipo de medidas no funcionan”. Además, Moreno opinó que el sector debería de funcionar con la menor cantidad de subvenciones posibles. “Las instituciones jurídico-privadas tienen que operar de manera más ágil y funcional”. Asimismo, criticó que el país cuenta con uno de los presupuestos en vivienda más bajos de la región y consideró que las medidas como el apoyo a la compra o el alquiler terminan beneficiando a los propietarios más que a los inquilinos.



Inmobiliario 360°

Cinco ideas de los promotores para disponer de más viviendas

El objetivo del sector es recuperar la inversión privada y la elasticidad de la oferta

Ó. Granados

El desafío de la vivienda se asemeja a estar a bordo de un barco con muchas entradas de agua. Mientras el equipo encargado de la nave —en este caso las administraciones— está concentrado en el desarrollo de vivienda pública, uno de los grandes déficits del sector, por otro lado, la desconexión entre la producción de viviendas y la demanda amenaza con anegarlo todo. “Puede lastrar económicamente al país”, advirtió en su intervención Carolina Roca, presidenta de Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima).

De acuerdo con Roca, el mercado ha perdido elasticidad por el lado de la oferta; la infraproducción de viviendas afecta a todas las familias por igual sin importar el tipo de renta. La falta de hogares está generando un efecto cascada: la escasez aviva la competencia y las personas que antes podían acceder a un inmueble de alto estándar, ahora solo pueden

optar por uno de nivel medio. Al hacerlo, las opciones se reducen hacia las personas con menor renta. Las expectativas de adquisición son mínimas, debido a los precios. Aquellas personas que normalmente accederían a viviendas de protección oficial (VPO) ahora no lo pueden conseguir porque no hay inmuebles disponibles. Todos están obligados a competir. “Es la ley del más fuerte”, resaltó la experta.

Roca indicó que Asprima ha identificado cinco puntos relevantes para poder cubrir ese boquete de hogares. El primero de ellos tiene que ver con la materia prima: el suelo. “Las administraciones tienen que echar toda la carne al asador, moverlo y ponerlo a disponibilidad de forma masiva”, dijo David Botín, director general de Vivienda Asequible y *Flex Living* de AEDAS Homes. El segundo punto tiene que ver con la agilidad de la burocracia. “Es ilógico que el proceso de obtención de licencias de obras y de primera ocupación tome más tiempo que la propia construcción de la vivienda”, reclamó Carolina Roca.

Alivio fiscal

El tercer punto tiene que ver con la fiscalidad. “La producción está muy gravada en sus distintas fases: desde la producción del suelo hasta la venta.

Un informe nuestro dice que el 25% del precio final de una vivienda son distintos tributos que se reparten entre los tres niveles de la Administración y que, por supuesto, trasladamos al precio final de la vivienda”, detalló. El cuarto punto está relacionado con la seguridad jurídica. “Es crucial desjudicializar los planes urbanísticos para mejorar la previsibilidad en los proyectos”, resaltó Roca. La última recomendación tiene que ver con el ámbito de la financiación. “Lo que falta es capital”, arguyó la experta. David Botín reflejó que la banca, por ejemplo, está prestando menos de 10.000 millones de euros al sector, lo cual es dinero suficiente para hacer 70.000 u 80.000 hogares al año. “Si vamos a tener que hacer 300.000, la banca tiene que multiplicar por tres su capacidad de financiación”, subrayó.

Botín hizo hincapié en que el Gobierno, a través de sus instrumentos de financiamiento, podría subvencionar los tipos de interés, lo cual permitiría un mayor acceso a la financiación. La concentración de demanda, abundó el experto, se está dando en Madrid, Barcelona, el área de Levante, Málaga, algunas zonas del País Vasco y Zaragoza. “Del lado del promotor no podemos solventar la demanda por nuestra cuenta, ya que es una tarea que le corresponde a las administraciones”, puntualizó.



Carolina Roca, presidenta de Asprima. JUAN BARBOSA



David Botín, director general de Vivienda Asequible y *Flex Living* de AEDAS Homes. J. B.

Inmuebles modulares, una vía que va más rápido

A pesar de que este tipo de construcciones recorta los tiempos burocráticos, no cuenta con suficiente apoyo financiero para despegar

Ó. Granados

Industrializar la vivienda es una de las soluciones para poder satisfacer de forma rápida la demanda creciente de inmuebles. La fabricación en serie de módulos y componentes permite acotar los tiempos de edificación, minimizar los residuos en la obra y atenuar el trámite burocrático al que hacen frente las promotoras. “La mayor ventaja son

los tiempos de ejecución”, afirmó David Sánchez, consejero delegado de Arkitech.

La tramitación de la licencia urbanística, en un proyecto tradicional, puede tardar entre 12 y 14 meses. Mientras que en la industrializada avanza en paralelo a la gestión burocrática, explicó Sánchez. El mayor problema, sin embargo, es que crear una empresa que hace casas de forma modular también requiere de unos meses de espera para obtener los permisos necesarios. Además, la financiación para estos proyectos no es suficiente, sobre todo por el lado del usuario. “No hay herramientas financieras que faciliten el acceso a la vivienda para el comprador nacional”, destacó. El modelo hipotecario actual no concede préstamos hasta que el inmueble está completamente terminado. “Ahora mismo, el mercado nacional está cerrado prácticamente para

este segmento. La industrialización es viable, pero faltan las inversiones”.

La lentitud del proceso es un gran obstáculo. No solo ya en la edificación, sino desde que se planifica. “De media, pueden pasar 14 años desde que se identifica un terreno hasta que se entrega una vivienda”, lamentó Juan Francisco Rodríguez, consejero delegado de Bilba, quien explicó que el futuro del sector pasa por un acelerón de los procesos ante una mano de obra que cada vez se ve más menguada. El sector de la construcción nacional enfrenta una creciente pérdida de técnicos y profesionales en los oficios tradicionales como la albañilería, por ejemplo.

Preparación de profesionales

“Se nos va a jubilar un montón de gente en los próximos 12 años”, aseguró el directivo de Bilba. “Hemos perdido una generación tras la crisis de 2008, y entre el 30% y el 35% se va a retirar”. El foco,



Desde la izquierda, David Sánchez, CEO de Arkitech; Ramón Sendra, director de Ventas para Iberia, África y Oriente Próximo de Otis, y Juan Francisco Rodríguez, CEO de Bilba.

J. B.



Álvaro Aresti, presidente de Crea Madrid Nuevo Norte. J.B.

● La invención de Madrid Nuevo Norte

Debe ser que todo llega. Esta operación comenzó hace 30 años. Es, quizá, la actuación urbanística más importante acometida en Madrid o incluso en España. La ciudad está viva, de moda. Puede ser el *hub* comercial y cultural hacia Europa o América Latina. Convertirse en una de las grandes urbes europeas. La carpintería se resume rápido. Se ha creado la promotora Crea Madrid Nuevo Norte (CreaMNN) y diversas entidades públicas ferroviarias (Adif, Adif Alta Velocidad, Renfe Operadora y Renfe Ingeniería y Mantenimiento) han proporcionado suelos de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral. El proyecto, ya realidad, pivota sobre la remodelación de la madrileña estación Clara Campoamor

y se añadirán viviendas, zonas verdes, oficinas (en Madrid existe un parque muy obsoleto), locales comerciales, centros de negocio y conexiones de transporte público. "Porque todas las grandes ciudades se están transformando", dice Álvaro Aresti, presidente de Crea Madrid Nuevo Norte. Los números son altos. La inversión alcanza los 11.000 millones de euros, de los que 1.800 serán públicos, y el desafío es que esta nueva ciudad esté en marcha entre 2027 y 2028. "Y más del 50% de la inversión será acometida por la promotora", revela Aresti. De hecho, se han soterrado 700 metros del madrileño paseo de la Castellana, dato que significa algo importante: ya está en marcha Madrid Norte.



dice este experto, debería centrarse en crear a los profesionales que requiere el futuro. "Nos hemos olvidado de esos chicos y chicas que estudian ingeniería, arquitectura o aparejadores, los necesitamos para gestión del sector", reclamó Rodríguez.

El déficit de vivienda va más allá de construir nuevos edificios, comentó Ramón Sendra, director de Ventas para Iberia, África y Oriente Próximo de Otis. Una parte de ese déficit puede llenarse, a su juicio, con la reforma y rehabilitación de inmuebles ya existentes. "Tenemos un parque de viviendas con una media de edad de 40 y 45 años. El 80% de las viviendas se construyeron antes de 2000, con normativas y necesidades de otra época", dijo el directivo de una de las principales firmas fabricantes de sistemas de ascensores y escaleras mecánicas.

Mejorar la accesibilidad también contribuiría a tener casas más habitables. El 48% de los hogares están edificados sin ascensor, resaltó Sendra, quien reconoció como buena señal que el Gobierno haya impulsado un anteproyecto de ley para reforzar el derecho a la accesibilidad, con medidas como una subvención de hasta el 70% de las obras y la obligación de las comunidades de propietarios de adaptar las instalaciones cuando haya residentes con movilidad reducida.

Un pacto de Estado para los arrendamientos

Los expertos reclaman al Gobierno la derogación de la ley de vivienda y una mayor certidumbre para los propietarios

Óscar Granados

Más inversiones, menos incertidumbre y un acuerdo político entre los grandes partidos políticos.

Esto es lo que se necesita para paliar la escasez de vivienda que hay en el país. Así de claro lo dijo Antonio Carroza Pacheco, fundador y presidente de Alquiler Seguro, quien además afirmó que el Estado debería de priorizar en sus Presupuestos este problema. "Tenemos que pensar si no tenemos que construir más cuarteles y menos casas, por lo que se nos viene encima", añadió.

De acuerdo con el directivo, el país sigue avanzando en un cambio de régimen en el que los propietarios se reducen y los inquilinos crecen. Ello es parte de una transformación cultural, pero también financiera. En España, el alquiler ha llegado a un récord. En todo el país, más del 20% de los hogares está en este régimen, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). "Hay menos hipotecas, menos competencia y más restricciones al crédito", mencionó. Carroza Pacheco achacó la situación a una falta de visión política.

"La Administración pública no está invirtiendo en vivienda", dijo el directivo en una conversación con José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada en la Universitat Pompeu Fabra. Incluso dijo que esta falta de recursos, sumada a una retirada de propiedades del mercado por parte de los pequeños propietarios, augura una reducción aún mayor de la oferta en los próximos años.

El aumento de la presión fiscal sobre las socimi, una figura atractiva para los inversores nacionales y extranjeros, no ayuda

Para abordar la problemática, Carroza Pacheco dijo que es necesario un cambio legislativo: "Hacen falta dos cosas a corto plazo: la derogación de la ley de vivienda y la promulgación de la ley del suelo". Respecto a la primera, Carroza Pacheco consideró que la intervención estatal en el mercado, como se establece en la actual legislación, no aumenta la disponibilidad de inmuebles.

A largo plazo, explicó, la fórmula para construir más casas se complica. "Tenemos una oferta que se ha reducido drásticamente en los últimos años, un *stock* de vivienda limitado y una demanda que sigue creciendo de manera constante, impulsada por la formación de nuevas familias y el crecimiento de la población". A ello se suman el apretón de tuercas tributario que ha dado el Gobierno actual a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimi). Recientemente se ha endurecido el régimen fiscal del que disfrutan estas figuras en el que se condiciona sus ventajas impositivas a la promoción de inmuebles en alquiler asequible.

Medida contraproducente

"Hemos visto cómo en los últimos meses se ha atacado a este régimen, que me parece suficientemente interesante para el inversor institucional, extranjero o nacional", subrayó. Al mismo tiempo, abundó, el Ministerio de Vivienda "se apunta el tanto de que las viviendas sociales aumentan, pero no gracias a la construcción de vivienda pública, sino a través de iniciativas de organizaciones como la Cruz Roja, Cáritas o fundaciones como Techo, que operan bajo el régimen de socimi".

El país, según el experto, necesita un gran acuerdo entre los distintos partidos para empezar a dar una solución real a las necesidades de vivienda, pero también a una falta de empleo digno que reclaman los jóvenes. "Hace falta un pacto de Estado, pero estamos muy lejos de alcanzarlo", sentenció.

Debajo, Antonio Carroza Pacheco, fundador y presidente de Alquiler Seguro (izquierda), conversa con José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada en la Universitat Pompeu Fabra. J.B.



OPEN

Abre las puertas a tu nueva casa

Simula tu hipoteca y
compara precios.

Home Planner

Es el momento →