



Transversal

José García Montalvo

Catedrático
de Economía
de la UPF

Vivienda accesible



Hace unos días tuvo lugar una reunión de personas relacionadas con sector inmobiliario donde se discutieron las posibilidades de mejorar la accesibilidad de la vivienda, fundamentalmente en alquiler. Estaban representados operadores privados y del tercer sector, así como gestores públicos y financiadores. La sintonía entre todos los asistentes fue alta. En particular hubo coincidencia generalizada en segmentar la cuestión en vivienda social y vivienda asequible. En este último segmento la opción era apostar por la colaboración público-privada para afrontar la evidente falta de oferta de vivienda asequible.

Lanzo algunas reflexiones personales a partir de comentarios de la reunión, aunque no necesariamente ligadas a las discusiones que tuvieron lugar. Un primer punto interesante fue el reconocimiento de algún representante público de la responsabilidad de la administración en la situación actual por haber optado desde hace décadas por subvencionar la vivienda en propiedad y dejar que fuera perdiendo la calificación. Este reconocimiento fue una bocanada de aire fresco. El corolario debería ser que no se puede hacer reposar en el sector privado (a través de controles de alquileres de segunda generación, reservas de suelo sin compensación, soluciones para los okupas...) la resolución de un problema abierto por la falta de visión del sector público. Dependiendo del momento en que se empiece a contar, el sector público podría tener entre tres y seis millones de viviendas públicas en alquiler. Es evidente que el problema siempre lo genera "el otro partido que gobernó antes", pero esta justificación es insólita teniendo en cuenta que las instituciones son perdurables y los decisores públicos deben hacerse responsables de las decisiones tomadas por las instituciones. Evitar el coste presupuestario imponiendo la carga en el sector privado normalmente implica generar inseguridad jurídica que, en el medio plazo, produce un aumento del coste de provisión de viviendas, pues el promotor/propietario debe computar el coste del riesgo de cambio de las condiciones a mitad del partido. Además, genera desconfianza entre los agentes de ambos lados.

Mejorar el problema precisa poner más viviendas en alquiler asequible, y esto implica evitar la inseguridad jurídica y generar los incentivos adecuados. En el corto plazo hay que movilizar las viviendas disponibles hacia el segmento del alquiler asequible. Dos posibilidades: los pequeños propietarios de vivienda y los grandes tenedores. En el primer grupo existe un incentivo que beneficia a dos millones de propietarios a partir de la reducción del 60% de los rendimientos inmobiliarios en el IRPF. Esta medida, que fue oportuna en su momento, quizás ahora ya no sea tan necesaria y su coste fiscal (lo que deja de ingresar la hacienda pública) para el 2022 se estima en 1.478 millones de euros. De hecho, el grupo de expertos para la reforma del sistema tributario ha pedido su eliminación, aunque la evaluación realizada por la Airef hace unos años

mostraba que había tenido algún impacto en la mejora de la oferta de vivienda en alquiler.

El proyecto de ley de Vivienda rebaja la reducción general al 50% y la gradúa beneficiando más a aquellos que fijen alquileres asequibles en función de la zona donde se encuentre la vivienda o se alquile a colectivos específicos. Creo que la medida va en la buena dirección, pero se queda corta. La graduación debería ser más acentuada. Por defecto no debería haber reducción. Pero debería aumentar rápido si los alquileres se fijan por debajo de ciertos límites. El propietario tendría la opción de obtener mejor rentabilidad financiera con precios altos, pero sin beneficios fiscales, o menor rentabilidad financiera, pero mayor rentabilidad financiero-fiscal. Esta opción podría funcionar si se garantiza la seguridad jurídica. De lo contrario, los propietarios pueden pensar que la rentabilidad actual sin ayudas fiscales no compensa la incertidumbre sobre cuándo se podrá recuperar la vivienda o a qué precio se podrá alquilar. Este mecanismo es análogo a una subvención al alquiler que, si se pusieran condiciones, iría dirigida a mejorar la accesibilidad en zonas donde los precios son elevados.

Inacción El sector público español podría tener hoy día entre tres y seis millones de viviendas públicas en alquiler

En el corto plazo, la segunda opción son paquetes grandes de viviendas disponibles que podrían alquilarse. La opción de las viviendas de la Sareb tiene limitaciones. Muchas de esas viviendas están en zonas con poca demanda y en un dudoso estado de conservación. Una posibilidad más factible sería acordar con grandes tenedores la gestión de sus unidades (30.000-35.000 unidades) por unos alquileres fijos que luego podrían subsidiarse a los inquilinos según los criterios que se consideraran convenientes.

La opción a medio y largo plazo pasa por el *build to rent*. En este caso los incentivos ofrecidos podrían ser cesiones de suelos públicos, permisos para aumentar las densidades o relajación de los hipertróficos códigos de edificabilidad. El plan Vive en Madrid o HMB en Barcelona son ejemplos de colaboración público-privada para construir viviendas de alquiler asequible. Pero estas iniciativas se encuentran con la cruda realidad de la lentitud y farragosidad de los procedimientos administrativos. El Plan Vive está todavía a la espera de las licencias. Por su parte, el Ayuntamiento de Barcelona tiene problemas para rehabilitar las viviendas que adquiere. Luego también existe todavía cierta desconfianza. Los agentes públicos se quejan de que los privados van con demasiadas precauciones y no se lanzan. Por su parte, los agentes privados dicen que es difícil avanzar cuando te cambian los proyectos o los materiales, pero se quiere que eso no afecte a los alquileres previstos.

Las opciones son múltiples y, si se quiere, se puede. ¿Se quiere? |

'Build to rent'

El plan Vive en Madrid o HMB en Barcelona son buenos ejemplos de colaboración público-privada para construir viviendas de alquiler a precio asequible