



ENCUENTRO EXPANSIÓN-BANCO SANTANDER

El sector inmobiliario tira de la recuperación económica

LA VIVIENDA TRAS EL COVID-19/ Ante el paréntesis en las operaciones, los principales actores del sector privado reclaman medidas para incentivar la demanda, avales y flexibilidad por parte de la administración.

Jesús de las Casas. Madrid

Aunque la actividad de promoción y construcción no ha sufrido una paralización absoluta, el sector inmobiliario padece los efectos del Covid-19 y de la temida caída del PIB español en 2020. Además del previsible paréntesis en la demanda, la pandemia puede transformar las tendencias de compra y alquiler de vivienda. Aumentará la demanda de inmuebles con zonas ajardinadas, terrazas y espacios abiertos, y esto podría provocar un éxodo desde el centro de las ciudades hacia las afueras estimulado por el teletrabajo.

En 2008, el sector inmobiliario estaba en el mismo epicentro de la crisis. Poco a poco, la actividad se fue recuperando de forma paulatina y, en el último lustro, alcanzó un crecimiento sostenido tanto en la demanda como en los precios de la vivienda. Los expertos señalan que el escenario actual es muy diferente al de hace una década, de manera que la actividad inmobiliaria puede convertirse en una palanca clave para la recuperación económica. Así lo argumentaron los expertos que participaron en el encuentro digital *El sector inmobiliario poscrisis del coronavirus*, que organizó EXPANSIÓN con la colaboración de Banco Santander.

Acerca de la incidencia de la pandemia sobre la demanda, José García Montalvo, catedrático de economía de la Universitat Pompeu Fabra, comentó que “la experiencia del confinamiento puede provocar cambios en el esquema de precios y en la forma de construir: la demanda de los particulares se desviaría hacia espacios abiertos y fuera del centro de las grandes ciudades”. García Montalvo descartó la posibilidad de que se produzca un desplome en el precio de la vivienda durante los próximos meses.

Colaboración

“Somos un sector muy intensivo en la generación de empleo y relevante para la supervivencia de muchas pymes; podemos ser importantes en la recuperación económica”, afirmó Carolina Roca, vicepresidenta de Asprima (Aso-



IGNACIO DE LA TORRE
Economista jefe de Arcano

“Como consecuencia de la política de los bancos centrales, la gente utilizará la vivienda para protegerse de la inflación”



JOSÉ GARCÍA MONTALVO
Catedrático de la Universitat Pompeu Fabra

“La experiencia del confinamiento puede provocar cambios en el esquema de precios y en la forma de construir”



CAROLINA ROCA
Vicepresidenta de Asprima y directora general del Grupo Roca

“Vemos una administración más posibilista, y eso es clave para que la iniciativa privada ayude a salir de esta crisis”



IGNACIO MARTOS
Presidente de Tinsa

“Tenemos ahora una crisis temporal de la demanda porque la gente está esperando a ver qué ocurre”



JUAN NÚÑEZ BERRUGUETE
Director de Operaciones de Metrovacesa

“Necesitamos flexibilidad en las condiciones urbanísticas: el mundo se ha transformado y el marco regulador tiene que adaptarse”



JUAN CARLOS DELRIEU
Director de Estrategia y Sostenibilidad de AEB

“Se deben facilitar el acceso a la vivienda, desarrollar un parque público de vivienda de alquiler y promover la rehabilitación”

ciación de Promotores Inmobiliarios de Madrid) y directora general del Grupo Roca. Por esta razón, pidió que la administración colabore con políticas de oferta que permitan reducir los costes de producción y poner en el mercado la cantidad de vivienda necesaria para facilitar el acceso a precios asequibles. De hecho, Carolina Roca subrayó que “percibimos una administración más posibilista en estos momentos, y eso es clave para que la iniciativa privada ayude en la salida de esta crisis”.

En este sentido, todos los participantes en la jornada coincidieron en la necesidad

de impulsar la colaboración público-privada para agilizar la recuperación de la economía y solucionar los problemas inherentes al sector inmobiliario. “Necesitamos flexibilidad en las condiciones urbanísticas: el mundo se ha transformado y el marco regulador tiene que adaptarse”, remarco Juan Núñez Berruguete, director de operaciones de Metrovacesa. Al mismo tiempo, demandó que la administración agilice los trámites burocráticos para que los proyectos se ejecuten dentro de “unos plazos de tiempo razonables” y se ponga remedio a la escasez de vivienda. En paralelo, Núñez apuntó que ha

llegado el momento de que el sector aplique las enseñanzas de los últimos 15 años para encarrilar la recuperación.

En cuanto a las medidas para incentivar la demanda, “se deben compatibilizar fórmulas que faciliten el acceso a la vivienda con el desarrollo de un parque público de vivienda de alquiler y la rehabilitación”, consideró Juan Carlos Delrieu, director de estrategia y sostenibilidad de AEB (Asociación Española de Banca). “El sector inmobiliario tiene una fuerte tracción sobre otras actividades económicas y sobre el empleo, además de contribuir a la transición hacia una economía baja en emi-

siones porque tiene una gran capacidad de mejora en términos de eficiencia energética a través de la rehabilitación urbana”, añadió Delrieu.

Por su parte, Ignacio Martos, presidente de Tinsa, reconoció que “tenemos ahora una crisis temporal de demanda porque la gente está esperando a ver qué ocurre”, pero se mostró optimista y aseguró que la situación de la vivienda en España está “muy controlada”. Ante la variación de los precios y la elección de cuándo comprar, Martos dijo que “ahora es un buen momento para adquirir una vivienda: en condiciones normales, no se va a producir una

Avales para el acceso a la primera vivienda

El acceso a la vivienda por parte de los jóvenes sigue siendo uno de los principales problemas del sector en España. Una de las alternativas que estudia el Gobierno es la puesta en marcha de avales para incentivar la adquisición de la primera vivienda, una propuesta inspirada en la acción de otros países europeos. En 2013, el Gobierno británico lanzó el programa ‘Help to buy’, que concede garantías públicas para financiar la compra de inmuebles hasta un 95% con un aval parcial del Estado. Aunque la iniciativa no ha estado exenta de críticas en Reino Unido, ha logrado incrementar la compra de nuevas viviendas y ha facilitado el acceso de los jóvenes a su primera vivienda. “Lo más importante es que esta crisis sea lo más corta posible y, para conseguirlo, es necesario un plan de choque con distintas medidas; el programa de avales sería una de las principales”, plantea Juan Carlos Delrieu, director de estrategia y sostenibilidad de AEB. Los expertos destacan que la medida no supone ningún coste para la administración, puesto que no computa como deuda. Además de esa línea de avales, la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) reclama una reducción al 4% del IVA para la compra, así como la recuperación de deducciones en el IRPF.

bajada enorme de los precios que permita comprar muy barato”.

Ignacio de la Torre, economista jefe de la firma de inversión Arcano, indicó que “el sector público debe entender por fin que la política de vivienda no es de derechas ni de izquierdas”. De esta forma, lamentó la falta de suelo finalista que encarece los precios y dificulta el acceso a la vivienda. Por último, De la Torre señaló que “vamos a ver las consecuencias de las políticas que han tomado los bancos centrales: la gente se quedará proteger contra la inflación y uno de los activos clave será la vivienda”.