



El Gobierno destinará 2.000 millones al plan de rehabilitación de viviendas

CREARÁ 221.000 EMPLEOS/ El objetivo será movilizar la mayoría de inversiones a través del sector privado, pero no detalla los incentivos. El proyecto formará parte del Plan de inversiones que presentará para tener ayudas del Fondo europeo.

I.Benedito. Madrid
El Gobierno confía en la construcción para sacar a flote a la economía. El Ministerio de Movilidad, Transporte y Agenda Urbana quiere poner a funcionar a pleno pulmón al inmobiliario, uno de los sectores más intensivos en empleo a través de un macroplan de rehabilitación de viviendas con el que espera crear 221.000 empleos con la participación del sector privado. Para lograr que se involucre, sin embargo, tendrá que lanzar incentivos suficientemente atractivos, auguran los expertos.

El secretario de Estado de Transportes y Movilidad, Pedro Saura, anunció ayer que el Gobierno destinará 2.000 millones de euros durante los próximos dos años a un Plan de rehabilitación de viviendas. Este proyecto formará parte del Plan de Inversiones y Reformas 2020-2022 que el Ejecutivo enviará a Bruselas para captar ayudas del Fondo europeo de Reconstrucción que ahora se negocia, y del que España podría arañar hasta 140.000 millones.

La intención del Gobierno es movilizar la mayoría de inversiones a través del sector privado, aunque Saura no dio más detalles al respecto. Desde el Ministerio explican que el plan de rehabilitación ya existía (en febrero se anunció una partida de unos 300 millones), la novedad es que se multiplicarán por cuatro los recursos destinados anualmente a vivienda para rehabilitación, es decir, unos 1.000 millones al año.

“Esto facilitará que muchas viviendas vacías que ahora están inutilizadas salgan al mercado en buenas condiciones para ser alquiladas”, explican desde Fotocasa. De esta forma, además de asegurar la creación de miles de puestos de trabajo, el Ejecutivo aspira de paso a sacar rápido oferta al mercado y a reducir la huella de carbono de los edificios. Tres pájaros de un tiro.

El plan contemplará tanto obras de rehabilitación por parte de particulares como grandes proyectos de regeneración y renovación urbana “a gran escala e integral de ba-

rrios”, dijo Saura ayer en un encuentro organizado por Executive Forum. “Debería enfocarse desde un aspecto más global incluyendo la renovación de manzanas y entorno (urbanización)”, coinciden desde Wires. El programa aspira a multiplicar el número de pisos que se reforman al año en España, de forma que ascienda a unos 120.000 anuales, frente a los 30.000 actuales.

Problemas

Aluminosis, grietas y humedades, ventanas mal aisladas que disparan el gasto de calefacción, lagunas en la certificación energética... Son algunos de los problemas más comunes de las viviendas españolas y que, ante la maraña burocrática y la falta de incentivos para lanzarse a rehabilitar, terminan engordando la bolsa de pisos vacíos a los que vendría bien dar salida en ciudades con tensiones de precio. El objetivo es mejorar la situación del parque de viviendas, con 50 años de edad media, al tiempo que se mejora su eficiencia energética, actualmente responsable de en torno al 10% de las emisiones de CO₂ a nivel nacional.

El problema del plan es cómo llevarlo a cabo. “El volumen es irrelevante, lo que importa es la letra pequeña”, avisa José García Montalvo, experto en el sector y catedrático de Economía Aplicada en la Universidad Pompeu Fabra. Está claro que para este tipo de iniciativas no hay fondos públicos suficientes, por lo que contar con el sector privado es una idea clave. La cuestión es cómo va a participar la empresa en él y qué rentabilidad va a tener. Basta con mirar al fracaso del plan de rehabilitación con iniciativa privada anunciado por la alcaldesa de Barcelona, Ada Colau. “La rentabilidad que se ofrecía no salía a cuenta y nadie quiso entrar”, recuerda Montalvo. De las 293 comunidades de propietarios que solicitaron la ayuda para la rehabilitación no hay ninguna obra iniciada. El jefe de Estudios de Idealista, Fernando Encinar, conviene en que “es importante evitar la deriva populista que el Ayun-



La edad media del parque de vivienda en España ronda los 50 años.

tamiento de Barcelona ha entendido en los últimos años”. “Sería positivo que buena parte de este plan vaya enfocado a rehabilitar el parque de vivienda en alquiler residencial, ya que más del 60% de la vivienda en régimen de arrendamiento se construyó con anterioridad a 1990”, apunta Beatriz Toribio, directora general de Asval, la Asociación de propietarios de viviendas

en alquiler. Para Toribio, la solución pasa por incentivos para propietarios que inviertan en rehabilitación. Además, señala que en Europa está muy extendido el modelo de subvención directa a propietarios de viviendas vacías para que las acondicionen y saquen con alquileres asequibles.

Por otro lado, la rehabilitación está muy bien, pero sólo si la regulación de los ayunta-

mientos acompaña, y ahí la propia administración tiene las manos atadas. “Hay un laberinto inescrutable... Si se tarda siete años en hacer una rehabilitación, no sirve de mucho”, añade Montalvo.

También hay otras voces críticas: “Este plan resulta intransigente en la necesidad de cubrir el déficit de más de un millón de viviendas asequibles en alquiler que hacen falta

en España”, lamenta Javier Rodríguez Heredia, socio de Azora, responsable del área residencial. “El plan debería complementarse con medidas de impacto inmediato: programa de ayuda a la compra de vivienda para jóvenes con un aval público y ayudas directas al pago”, coincide Eduard Mendiluce, CEO de Aliseda y Anticipa, gestoras de Blackstone en España.

Madrid comprará pisos a particulares para aumentar el parque de vivienda pública

LB. Madrid
Buscando la manera de ampliar rápidamente el parque de vivienda pública de Madrid, que en la capital apenas alcanza el 1,8% de la oferta, el Ayuntamiento de José Luis Martínez Almeida probará una nueva fórmula: Madrid comprará viviendas a particulares, para lo que destinará una inversión de 15 millones de euros a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS). Esto podría contribuir a densificar el precio de los pisos en la capital.

“Una de las ventajas de esta

medida es que se comprarán pisos en cualquier distrito de Madrid, lo que permitirá equilibrar la oferta de vivienda del Ayuntamiento”, explicó ayer el concejal delegado del área de Vivienda del Consistorio, Álvaro González, que hizo el anuncio junto al consejero delegado de la EMVS, Diego Lozano. La EMVS “podrá recibir y valorar ofertas de particulares con viviendas en cualquier zona de la capital”, aseguró el edil.

Los precios que ofrece la EMVS para comprar viviendas a particulares están tasa-

dos y se han establecido en un pliego que regulará las operaciones. No obstante, el precio medio se ha subido en un 70% para que la entidad pueda realizar propuestas de compra atractivas.

Los interesados en vender sus viviendas deben cumplir unos requisitos mínimos, y los pisos deben encontrarse en la capital, tener al menos 45 metros cuadrados útiles, estar vacíos y en buen estado.

El Ayuntamiento invierte así una tendencia punible que se había repetido en los últimos años, con el paradigma de

las 1.860 viviendas sociales que el Ayuntamiento de Madrid, entonces liderado por la exalcaldesa Ana Botella, vendió por 128,5 millones a fondos de inversión. Ahora, será el Ayuntamiento el que compre a particulares.

Hasta ahora, la política de vivienda pública solo pasaba por la construcción de pisos, y la escasez de suelo disponible hace que sólo se puedan levantar nuevos pisos en determinadas zonas donde, con frecuencia, la demanda es menor, al predominar las bolsas de suelo en la periferia de la capital.