

Publicidad

Vivienda

Claves de la política de vivienda del nuevo Gobierno



COMPARTIR

COMENTAR

- 7 claves para vender una vivienda lo más rápidamente posible
- Home Staging, la técnica para hacer una vivienda mucho más vendible

T. Álvarez

24 ENERO, 2020

El nuevo Ejecutivo central ha colocado a la vivienda en el centro de sus políticas públicas. Prueba de ello es la intención, constatada por el ministro del ramo, José Luis Ábalos, de aprobar una ley estatal de vivienda. Esta normativa busca, en palabras del titular de Fomento, "poner fin al cóctel de precariedad laboral y alquileres desorbitados que impide a los jóvenes independizarse". Para ello, se continuará el plan iniciado en la pasada legislatura de levantar un parque de vivienda pública en alquiler y se reestructurará el actual Plan de Vivienda. ¿Qué otras medidas de la **política de vivienda del nuevo Gobierno** van a resultar claves para el sector?





Se abre la puerta a la colaboración público-privada para aumentar el parque público de viviendas en alquiler. Los mejores vehículos serían la concesión o el derecho de superficie

El impulso de la **colaboración público-privada** es una de las medidas planteadas desde el Ministerio de Fomento para aumentar el **parque público de viviendas en régimen de alquiler**. En concreto, desde el Ejecutivo central se pretende crear una bolsa de suelo para la promoción de pisos de estas características en las distintas comunidades autónomas. Estos acuerdos son, a juicio de Daniel Cuervo, secretario general de APCEspaña, la "única vía" posible para cubrir las necesidades de vivienda social y protegida que se registran en la actualidad, ya que "a la Administración le hacen falta recursos para la edificación y gestión posterior de los edificios".

Desde esta organización explican que la cooperación entre el sector público y el privado debería desarrollarse a través de la forma jurídica de la concesión o el **derecho de superficie**, durante un **plazo superior a 75 años**. En este sentido, Cuervo matiza que las condiciones de los pliegos "deberán ser respetadas durante su vigencia, puesto que la parte privada necesita **seguridad jurídica** para invertir en este tipo de colaboración". Asimismo, reconoce "necesario" que los promotores obtengan un margen de mercado acorde al riesgo asumido. "La totalidad de las viviendas terminan siendo propiedad de la Administración, lo que permite aumentar el **parque público de viviendas de alquiler** asequible para las capas sociales que más lo necesitan", agrega.

Se aprobará un Plan para la Rehabilitación de Viviendas para que los pequeños propietarios rehabiliten sus casas y las vuelquen al mercado del alquiler a precios asequibles

El aumento del parque de vivienda en alquiler también se llevará a cabo a través de la aprobación de un **Plan para la Rehabilitación de Viviendas**. Esta iniciativa contempla una financiación específica para los pequeños propietarios que rehabiliten sus pisos y los pongan en el mercado del alquiler a precios asequibles. También incluirá a aquellas empresas que actúen de forma similar.

Desde la Asociación Nacional de Distribuidores de Cerámica y Materiales de Construcción (Andimac) valoran la voluntad del nuevo Gobierno "por alcanzar la sostenibilidad del sector", aunque creen que "tendría más sentido" reformar el actual plan "con medidas más ambiciosas". En esta línea, su secretario general, Sebastián Molinero, defiende la necesidad de implantar soluciones de tipo fiscal, "que son las que en el medio plazo provocan cambios estructurales". Entre las mismas apuesta por la recuperación de la **deducción del IRPF por reformar la vivienda habitual** o la rebaja al 10% del IVA de los materiales de la construcción, "siempre y cuando representen menos del 40% del valor del trabajo".

La limitación del precio del alquiler es una medida polémica porque, según los expertos, disminuirá la oferta disponible y subirá las rentas. El Gobierno debe garantizar la seguridad jurídica

Sin embargo, la propuesta que mayor impacto ha causado en el sector es la intención del Ejecutivo central de permitir que las entidades locales puedan actuar sobre el **precio de los alquileres**, "poniendo techo en zonas de mercado tensionado", como expuso en el Congreso de los Diputados el presidente del Ejecutivo, Pedro Sánchez, durante la segunda sesión de su investidura.

En esta línea, los que se oponen a la medida, como Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, argumentan que "toda intervención en el mercado conlleva la disminución de la oferta, siendo el siguiente paso la subida de precios". Por su parte, Toni Expósito, director general de Comprarcasa, cree que la propuesta tendrá un impacto "muy reducido", por lo que la define como "contraproducente". De este modo, ambos expertos consideran que la postura de la Administración pública debería pasar por garantizar la **seguridad jurídica** y económica de las dos partes implicadas en un contrato de alquiler.

Los cambios fiscales que se avecinan en lo que respecta a la tributación de las SOCIMI podrían generar el efecto contrario al deseado, provocando una desinversión en activos

En paralelo, desde el Gobierno central se contemplan **cambios fiscales** para el sector inmobiliario, entre los cuales sobresale la modificación del régimen de tributación de las **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**. Concretamente, la intención es aplicar un tipo de gravamen del 15% sobre los beneficios no distribuidos de estas organizaciones, decisión que preocupa a distintos integrantes del sector.

En esta línea, desde APCEspaña aseguran que, de aplicarse, esta medida resultaría "un gravísimo error" que dañaría no solo la inversión, "con el consecuente menoscabo económico en impuestos y generación de trabajo", sino la imagen del país hacia la comunidad inversora internacional, "lo cual sería difícil de recuperar a corto y a medio plazo". Por su parte, Smerdou sugiere que, si la modificación se materializa, las SOCIMI invertirán "menos" en vivienda, lo que repercutirá en la **oferta del mercado del alquiler** en España y generará "un efecto en contra del objetivo que se persigue".

La vicepresidencia para el Reto Demográfico tratará de luchar contra la despoblación, aportando soluciones para la España vaciada por medio de una renta básica rural

Finalmente, la composición del nuevo Gobierno incluye una vicepresidencia para el Reto Demográfico, ocupada por Teresa Ribera, cuyas políticas se circunscriben al ámbito del **desequilibrio territorial** y a la problemática que plantea la España vaciada. Las distintas voces del sector han aplaudido esta incorporación, como Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, quien cree que la **despoblación** "es uno de los grandes retos a los que nos enfrentamos".



Al respecto, considera necesario “tomar medidas de amplio consenso” que permitan potenciar el atractivo de las regiones más despobladas, por lo que proponen establecer una **renta básica** para el mundo rural. Una medida con la que, a su juicio, se facilitaría que la población autóctona de las áreas menos pobladas rechazara mudarse a las grandes ciudades.

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS



Vivienda

Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad, contenidos y servicios personalizados a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración.](#)

Concovi valora positivamente que la vivienda esté en el centro de la política del nuevo...



Alquiler

Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad, contenidos y servicios personalizados a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración.](#)

La limitación del precio del alquiler, en el epicentro de la política de vivienda...

Y ADEMÁS

Inmobiliario

¿Cuáles son los retos y las oportunidades del sector de cara a 2020?

El nuevo Plan de Vivienda andaluz podría estar en tres meses

Home Staging, la técnica para hacer una vivienda mucho más vendible

En 2020 el mercado de la vivienda se caracterizará por su moderación

Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

He leído el [aviso legal](#) y [la política de privacidad](#)

SUSCRIBIRME

Inmobiliario

- Alquiler
- Arquitectura
- Economía
- Famosos
- Hipotecas
- Inversión
- Vacacional
- Vivienda

Data

Informes

Pro

- Acuerdos
- Entrevistas
- Formación
- Opinión
- Empresas

Hogar

- Bricolaje
- Complementos
- Decoración
- Diseño
- Estancias
- Jardinería

Somos

- Campañas
- Eventos
- Ferías

