

< Atrás (/)

Vivienda (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda/>)

## ¿Cómo aumentar la oferta de vivienda pública y privada en España?



COMENTAR



([http://twitter.com/\\$url](http://twitter.com/$url)) ([https://www.facebook.com/\\$url](https://www.facebook.com/$url)) ([https://api.whatsapp.com/send?text=\\$url](https://api.whatsapp.com/send?text=$url))

url=[https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda-](https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda-publica-y-privada-en-espana/)

publica-y-

publica-y-

aumentar la

privada-en-

privada-en-

oferta de

[espana/1633827/](https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda-publica-y-privada-en-espana/))

y privada en

España? –

[https://www.pisos.com/aldia/vivienda-](https://www.pisos.com/aldia/vivienda-publica-y-privada-en-espana/)

publica-y-

privada-en-

[espana/1633827/](https://www.pisos.com/aldia/vivienda-publica-y-privada-en-espana/1633827/))

- Los profesionales inmobiliarios quieren tener voz en las políticas de vivienda (<https://www.pisos.com/aldia/profesionales-inmobiliarios-y-politicas-de-vivienda/1633812/>)

- 6 claves del renacer de la vivienda social (<https://www.pisos.com/aldia/6-claves-del-renacer-de-la-vivienda-social/1631010/>)

A. Aragón (<https://www.pisos.com/aldia/author/admin/>)

26 ABRIL, 2019

España tiene un problema de oferta. El Banco de España (<https://www.bde.es/bde/es/>) cifra el stock disponible en medio millón de viviendas (<https://www.pisos.com/aldia/espana-cuenta-con-un-stock-de-medio-millon-de-viviendas-del-boom/1633797/>). Si bien, lo cierto es que hay **un desfase entre las características de ese inventario y las necesidades de los ciudadanos**. Los mecanismos para impulsar la vivienda pública y privada sientan en la misma mesa al Gobierno y al sector. Al menos, así debería de ser para lograr dar respuesta a todos los perfiles de demanda. Sin embargo, los profesionales no siempre son escuchados por la Administración. Estas son algunas de sus ideas para impulsar la edificación residencial.



## En busca de suelo disponible para vivienda pública y privada

Para darle un impulso a la vivienda pública y privada se necesita materia prima.

Lamentablemente, "en las grandes ciudades, el suelo finalista se ha terminado", indica Ramón Riera, presidente de FIABCI España. Es por ello que, **generar más suelo disponible para el**

**desarrollo de nuevos proyectos es fundamental.** "Deberían agilizarse los trámites burocráticos y políticos necesarios para desbloquear las bolsas de suelo pendientes de desarrollo", argumenta Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

La optimización de patrimonio público es la clave, según la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI). "Creemos necesario impulsar el cambio de uso del suelo público inutilizado para llevar a cabo proyectos inmobiliarios sostenibles", declaran. Pero **para aumentar el parque de vivienda no hace falta partir de un solar.** Gerard Duelo, presidente del COAPI de España, sugiere "la reconversión de locales y plantas bajas de uso comercial con una morfología que permita adaptarlos como viviendas para colectivos vulnerables". Duelo indica que debería existir cierta predisposición política que "facilitase los trámites y evitara los impedimentos administrativos".

## La vivienda necesita la colaboración público-privada

La instauración de modelos de colaboración público-privada son la propuesta estrella para levantar vivienda asequible. Desde ACI, sostienen que estas iniciativas "dan un marco estable para que las diferentes compañías privadas puedan, con una rentabilidad adecuada y de acuerdo al mercado, desarrollar vivienda pública". Asimismo, Daniel Cuervo, secretario general de APCEspaña, admite que estos acuerdos deben establecer "medidas para actuar en los suelos públicos y **poder ofrecer a precios sociales y asequibles soluciones de vivienda** para las rentas más precarias y básicas".

Por su parte, Riera insta a los poderes públicos a "hablar con compañías, fondos y SOCIMI con capacidad de inversión para invertir en vivienda pública y compensarles con **cesiones de suelo, bonificaciones y excepciones fiscales**". Más allá de la colaboración sobre el terreno, desde AEV sugieren adelantarse a la acción, alentando el apoyo gubernamental en la formación de futuros profesionales. "Sería el impulso definitivo para que los estudiantes que se plantean su futuro apuesten por engrosar un sector básico para la economía nacional", exponen.

## *Crowdfunding* inmobiliario de impacto social

Comprar un suelo y desarrollar una promoción cuesta dinero. Aunque la banca es menos rígida que antes a la hora de financiar al promotor, los niveles de preventa exigidos siguen siendo altos. Ha sido dentro de este contexto de crédito restringido cuando **el crowdfunding o financiación colectiva ha ganado posiciones.** Existen dos tipologías de micromecenazgo que han tenido muy buena acogida en España. Por un lado, el *equity* permite al inversor formar parte como accionista de un proyecto inmobiliario. Por su parte, el *lending* funciona como un préstamo que genera intereses.

Duelo propone "promover la inversión colectiva en promociones de sesgo social". La idea es que la financiación de proyectos de vivienda destinados a población vulnerable se abra al público general. No obstante, habría que **dotar de cierto respaldo al inversor.** El presidente del COAPI de España recomienda "soluciones novedosas como la recompra de la participación o del préstamo o garantizar una rentabilidad pactada proporcional a la inversión".

## Acelerar la concesión de licencias

Agilizar las gestiones administrativas es otra de las demandas más repetidas por los expertos. De forma unánime, los profesionales requieren mecanismos capaces de **reducir al máximo los tiempos de espera** para la concesión de licencias de edificación. "Son necesarios mayores medios humanos y técnicos", exige Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores. Para ACI, "el uso de la licencia urbanística deber ser excepcional". Lo que proponen es "la extensión del uso de la declaraciones responsables, que deberían ser reconocidas por todas las administraciones en forma homogénea".

Desde AEV, apuestan por "la digitalización de los procesos de presentación y resolución de licencias". En este sentido, Arnaiz pone el foco en "el uso de **herramientas avanzadas de diseño y gestión arquitectónica**, que automatizan y mantienen actualizada la documentación de los proyectos", así como mediante "la implantación de sistemas de presentación electrónica". Igualmente, la portavoz de AEV fija su atención en el elemento humano, animando a "dar prioridad a la contratación de funcionarios" y a "buscar mecanismos para motivarlos a resolver expedientes lo más rápido posible". ACI también sugiere la creación de "agencias autorizadas por el organismo público competente que puedan llevar a cabo estudios y autorizar proyectos".

## A mayor retraso, mayor es el precio

La demora en la concesión de licencias tiene consecuencias negativas para el mercado. Corral admite que "estos retrasos repercuten en los precios finales de la vivienda". Este hecho, **afecta a los bolsillos de los ciudadanos**, al tener que pagar más meses de alquiler por la espera de recibir su vivienda nueva", revela Cuervo. Igualmente, el portavoz de APCEspaña señala que el alargamiento de los plazos "impide la mejora de los servicios, zonas verdes y equipamientos porque se retrasa la entrada de dinero al ayuntamiento en concepto de tasas, impuestos y contribuciones".

Un ritmo de construcción más fluido, no solo logra promociones exentas de sobreprecio, sino que también relaja la tensión en el parque usado. Tal y como apunta Riera "si sale obra nueva al mercado, se compensa ese déficit de vivienda y se frenan los precios de la segunda mano". Por último, Arnaiz traslada un mensaje a los ayuntamientos, invitándoles a "ser conscientes del **grave perjuicio económico** que se deriva de tardar más de cinco meses en conceder una licencia". El perjuicio al que se refiere la portavoz de AEV "se reparte de forma variable entre compradores finales y promotores".

## Por una construcción eficiente y racional

La eficiencia energética está en el centro del debate. Desde APCEspaña son partidarios de "incentivar fiscalmente la edificación de vivienda eficiente energéticamente y sostenible, tanto en la obra nueva como en la rehabilitación del parque de viviendas existentes". Desde el sector, **hay una apuesta clara por la sostenibilidad**, y también por "ofrecer productos más a medida del consumidor, con más transparencia y con ayuda de las nuevas herramientas digitales", según Arnaiz. Ciertamente, tal y como apunta ACI, "hoy los ciudadanos no solo buscan una vivienda, sino que es necesario crear productos que reúnan criterios de calidad y sostenibilidad, tanto a nivel promotor como urbanístico".

APCEspaña apuesta por la regeneración urbana porque es "una oportunidad para que el urbanismo se adapte a los patrones de la sociedad actual con **soluciones de movilidad, sostenibilidad, conectividad, salubridad** y, todo ello, a través de la economía circular". Respecto a la rehabilitación, Duelo asegura que la superficie de muchas viviendas no está distribuida de un modo racional. Así, pone un ejemplo de cómo llevar a cabo una redistribución interior inteligente. "Hay personas mayores que no quieren mudarse de su casa de toda la vida, pero que podrían prescindir de parte de ella", señala. Con voluntad administrativa se podrían segregar estos espacios sobrantes y crear viviendas para jóvenes.

## Incentivos fiscales al comprador

La fiscalidad que lleva aparejada la adquisición de una vivienda dilata la decisión de compra. Reducir esta presión es indispensable para facilitar el primer acceso a una vivienda en propiedad. Según APCEspaña, "la compra de una vivienda nueva está gravada en un 25% del precio final". Es por ello que, desde AEV sostienen que "el mejor beneficio fiscal para el conjunto de la sociedad sería **la reducción de la factura fiscal total por la compra de un inmueble**". Unos impuestos más razonables, "permitirían la salida al mercado de vivienda más barata y accesible", concluyen.

En lo que respecta a la segunda mano, dado que el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) es una competencia regional, su coste no es homogéneo. Riera insiste en que "todos deberíamos pagar los mismos impuestos, igualándolos para toda España". Pero no todos los profesionales son partidarios de las ayudas fiscales. "Se ha demostrado que, si bien pueden ser eficaces, al final son **cogeneradoras de burbujas**, y hay que ir hacia la estabilidad del mercado", confiesa Corral. El portavoz de Foro Consultores señala que "debemos ir hacia un país donde la economía no pivote tanto sobre el sector de la construcción".

COMENTAR



## NO TE LO PIERDAS

Vivienda (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda/>)

(<https://www.pisos.com/aldia/que-futuro-tiene-la-vivienda-protegida/1632641/>)

¿Qué futuro tiene la vivienda protegida?  
(<https://www.pisos.com/aldia/que-futuro-tiene-la-vivienda-protegida/1632641/>)

Vivienda (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda/>)

(<https://www.pisos.com/aldia/5-claves-sobre-la-situacion-de-las-licencias-de-obra-nueva-en-espana/1632033/>)

5 claves sobre la situación de las licencias de obra nueva en España  
(<https://www.pisos.com/aldia/5-claves-sobre-la-situacion-de-las-licencias-de-obra-nueva-en-espana/1632033/>)

---

## Y ADEMÁS

Inmobiliario (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/>)

El precio de la vivienda se disparará en 2020, según las tasadoras  
(<https://www.pisos.com/aldia/el-precio-de-la-vivienda-se-disparara-en-2020-segun-las-tasadoras/1634114/>)

---

Los jóvenes agentes inmobiliarios cerrarán tres de cada diez operaciones este año  
(<https://www.pisos.com/aldia/los-jovenes-agentes-inmobiliarios-cerraran-tres-de-cada-diez-operaciones-este-ano/1633892/>)

---

Colau pide al Gobierno catalán retirar su decreto de vivienda  
(<https://www.pisos.com/aldia/colau-pide-al-gobierno-catalan-retirar-su-decreto-de-vivienda/1633511/>)

---

¿Cómo se puede conseguir una rebaja en el precio de la vivienda?  
(<https://www.pisos.com/aldia/como-se-puede-conseguir-una-rebaja-en-el-precio-de-la-vivienda/1632996/>)

---



## Suscríbete a nuestra News

y recibe cada semana noticias y artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

He leído el [aviso legal](http://www.pisos.com/AvisoLegal) y la [política de privacidad](http://www.pisos.com/AvisoLegal) (<http://www.pisos.com/AvisoLegal>)

SUSCRIBIRME

Inmobiliario (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/>)

Alquiler (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/alquiler/>)

Arquitectura (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/arquitectura/>)

Economía (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/economia/>)

Empresas (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/empresas/>)

Famosos (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/famosos/>)

Hipotecas (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/hipotecas/>)

Inversión (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/inversion/>)

Vacacional (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vacacional/>)

Vivienda (<https://www.pisos.com/aldia/category/inmobiliario/vivienda/>)

Hogar (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/>)

Bricolaje (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/bricolaje/>)

Complementos (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/complementos/>)

Decoración (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/decoracion/>)

Diseño (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/disenio/>)

Estancias (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/estancias/>)

Jardinería (<https://www.pisos.com/aldia/category/hogar/jardineria/>)

Data (<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/mayo2019/1633980/>)

Informes (<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/mayo2019/1633980/>)

Somos (<https://www.pisos.com/aldia/category/somos/>)

Descarga nuestra App (<https://www.pisos.com/movil/>)



(<https://play.google.com/store/apps/details?id=com.pisos.pisosapp&hl=es>)

(<https://www.pisos.com/aldia/informes/venta/mayo2019/1633980/?pid=Facebook&rtb>)