

LA VIVIENDA TIENE SOLUCIÓN

(Informe)

AUTOR

ATENEA en colaboración con:

Carolina Roca

Presidente de ASPRIMA

Mikel Echavarren

Consejero Delegado de COLLIERS

Índice

01	_____	¿Cómo hemos llegado a esta situación?	3
02	_____	Lo peor está por llegar. 1. Ley del suelo 2017. 2. Ley 1/2013, que suspende lanzamientos de deudores hipotecarios. 3. Cooperativas y Directiva 2014/17. 4. Reglamento (UE) 575/2013 y la “financiación especulativa de la propiedad inmobiliaria” 5. Inquiokupación de Rajoy a Podemos. 6. Suelo, materia prima, mano de obra y geopolítica y código técnico. 7. Las administraciones y sus ingresos por la construcción.	5
03	_____	La vivienda tiene solución. 1. Una nueva Ley del Suelo. 2. Derogación de la ley 1/2013. 3. Modificación de la ley 5/2019. 4. Presión en organismos supranacionales con impacto en la regulación financiera. 5. Paquete de medidas legislativas contra la ocupación ilegal. 6. Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 7. Derogación de la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda. 8. Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal. 9. Devolución del alquiler turístico a la Ley de Arrendamientos Urbanos. 10. Recuperación del régimen de las SOCIMI establecido en 2013. 11. Cambios drásticos en fiscalidad. 12. Revisión del código técnico de la edificación. 13. Impulso de la Formación Profesional. 14. Inmigración formada. 15. Inmigración general 16. Fomento de la vivienda protegida.	10
04	_____	Objetivos que se pretenden con estas medidas.	16
05	_____	Respondiendo a algunas preguntas.	17
ANEXO I.	_____	Decálogo de medidas.	20

(01)

¿Cómo hemos llegado a esta situación?



Tras la destrucción en 2008 del andamiaje que sustentaba el mercado inmobiliario de la época, no hemos sido capaces de reconstruir un sistema que, de manera eficiente, asigne viviendas a los nuevos hogares creados.

Oferta, demanda y financiación son los tres elementos claves para el diseño del mercado inmobiliario. Y sobre todos ellos planea un cuarto elemento, la regulación, que afecta a todos los demás.

La crisis de 2008, con la destrucción de buena parte del sistema financiero internacional y español, acabó por sí sola con los elementos que habían distorsionado el mercado hasta ese momento. Básicamente, lo que había sucedido para llegar a ese desenlace es que una financiación desbocada y exuberante había espoleado en igual medida oferta y demanda. La facilidad con que las familias españolas conseguían financiación hacía que las viviendas se agotaran sobre plano. De igual modo, los promotores tenían a su disposición financiación infinita para seguir comprando más solares y terrenos urbanizables sobre los que desarrollar proyectos que se vendían en cuestión de días. La relajación de los tipos de interés elevó los precios de todos los inputs necesarios para hacer viviendas (dinero más barato y ampliación de los plazos de devolución), y además la fiscalidad era muy atractiva para la inversión.

Y hubo otros elementos que ayudaron a aumentar la demanda. A saber: i) la llegada masiva de inmigrantes por primera vez en España, ii) el tamaño cada vez más pequeño de los hogares españoles, y iii) la compra masiva por parte de las clases medias.

Las administraciones públicas (sobre todo, ayuntamientos) estaban alineadas con el boom, facilitando el desarrollo de nuevos

ámbitos con las herramientas de que disponían. Las grandes sumas de dinero en juego facilitaron que en muchos casos se dieran corruptelas de diversa índole, que a la postre jugaron un papel clave en la



demonización de un sector que todavía hoy la arrastra.

La reacción de las administraciones tras el desplome del sector fue absolutamente pendular, acabando con todo lo que

caracterizaba a aquel mercado de la primera década del siglo, tanto si era bueno como si era malo, tanto si era oportuno como si se llegaba tarde. Salvo una cosa: el escenario de tipos bajos. En 2009 el BCE reaccionó elevando fuertemente los tipos de interés, pero esta medida fue en ese momento la puntilla para muchas familias y para muchas empresas, ya fueran del sector inmobiliario o de cualquier otro con niveles altos de deuda. Conscientes de la profundidad de la crisis que estaba suponiendo esa medida, enseguida se volvió a tipos bajos, incluso más bajos que los que nos habían llevado a aquella situación. Y así hemos vivido hasta estos días, con un periodo algo más alto en los años 2022-2024. Es oportuno recordar en este momento que, frente a la apariencia de la facilidad de acceso



a la financiación de los tipos bajos, lo cierto es que tiene dos consecuencias indeseadas (sobre todo para los nuevos compradores): el encarecimiento del precio y la dificultad para capitalizar los ahorros que sirven para la entrada en una compra.

Como decíamos, esa reacción pendular de las administraciones llevó a tomar medidas que eran opuestas a lo que se necesitaba en ese

momento. Eran medidas que habrían enfriado el mercado antes del estallido de la burbuja, pero llegaron muy tarde. Así, se elevaron los impuestos a la vivienda, y se eliminaron todos los incentivos fiscales que llevábamos décadas disfrutando. Es decir, todo eso sirvió para ahondar en la crisis en la que estábamos metidos. Además, se intervino de manera decidida la participación de las entidades financieras en todo lo concerniente al sector inmobiliario. La nueva regulación bancaria impidió (y sigue impidiendo) la financiación de suelos en gestión, la financiación de suelos finalistas, y restringió enormemente la concesión de hipotecas.

El mercado del alquiler nunca había sido importante en la España de las últimas décadas. Incluso estaba mal visto. Vivir de alquiler sólo era socialmente plausible cuando se trataba de estudiantes, de trabajadores desplazados temporalmente, o de gente muy joven que compartía piso hasta que se casaba o estabilizaba su vida laboral.

Sin embargo, tras la recesión empezó a cobrar protagonismo. Por un lado, la compraventa era más complicada en aquella época (sector promotor deshecho, sector financiero en recomposición, y restricciones al crédito hipotecario), y por otro, los alquileres eran muy asequibles como consecuencia de la crisis. Dado que las facilidades financieras para el desarrollo de suelo y vivienda en venta no han vuelto, el alquiler siguió progresando poco a poco, hasta llegar a la situación actual. A este escenario de estrés que vivimos ahora ha contribuido la mencionada dificultad de adquirir vivienda, pero también todo aquello que genéricamente llamamos "inseguridad jurídica". Los arrendadores están desprotegidos frente a los arrendatarios, que han sido utilizados torticeramente como "escudo social". Ante esta situación, el arrendador opta alternativamente por retirar pisos del mercado, por elevar rentas para cubrir contingencias, o a dedicar la vivienda a usos de corta estancia ya que aquí, al menos hasta ahora, su posición está más protegida.

Por último, las impresionantes cifras de inmigración de los últimos años están estresando el mercado de la vivienda como nunca antes. Además, como la distribución de esta inmigración afecta a todo el territorio nacional, encontramos problemas de escasez tanto en las áreas más pujantes del país como en aquellas que se han venido a denominar "España Vaciada".

(02)

Lo peor está por llegar



Si no se produce un cambio radical de la política de vivienda en los próximos tiempos, dentro de muy poco nos vamos a encontrar con una situación todavía mucho peor que la que afrontamos ahora.

En siete años de gobierno, los socialistas no sólo no han sido capaces de solucionar los problemas de fondo del sector, sino que los han agravado extraordinariamente: todo ha empeorado y, si nos atenemos a los planes que este gobierno está formulando a la sociedad española, podemos llegar a una situación de extrema gravedad. Estos planes hacen descansar la provisión de nueva vivienda en un formato en el que la iniciativa queda a cargo de la administración pública.

Se propone sistemáticamente la creación de cientos de miles de viviendas públicas en alquiler, al tiempo que se dinamitan otras vías para la inversión en vivienda. En los últimos meses hemos conocido varios ataques importantes a un tipo de sociedad concebida específicamente para la inversión inmobiliaria -por cierto, introducida en España por el propio PSOE, en tiempos de Rodríguez Zapatero- que es la SOCIMI, equivalente al REIT (Real Estate Investment Trust), que es el vehículo estándar a nivel internacional. Se llegue o no se llegue a modificar su régimen, el mero ruido que estos pronunciamientos genera, espanta la inversión.

De igual modo, la voluntad expresada por el gobierno de castigar fiscalmente con mucha dureza al inversor no residente se ha percibido en el Reino Unido como un ataque directo.

El afán por acabar con el alquiler turístico -un sector que apenas representa el 1,8% de todo el parque- es sencillamente un medio para canalizar el enfado social por su fracaso en políticas de vivienda. Es cierto que el alquiler turístico genera en algunas zonas

externalidades negativas, nada que no pueda regularse adecuadamente. Y si en los últimos tiempos ha crecido la oferta de este segmento, es simplemente porque los propietarios están abrumados por el abandono de la defensa de la propiedad privada en el formato de alquiler tradicional.

En los planes de vivienda que en los últimos tiempos han proclamado a los cuatro vientos, tanto el PP como el PSOE han puesto el énfasis en la creación de viviendas públicas, en una cierta estatalización del mercado inmobiliario. Como si los agentes económicos fueran incapaces de hacerlo por sí mismos. Al margen de las repetidas historias de fracasos en las últimas décadas en iniciativas públicas de producción de vivienda (desde las cooperativas auspiciadas por UGT, hasta la quiebra de docenas de empresas municipales de la vivienda, con sus tramas de corrupción), parece que hay un intento de transformar un modelo de éxito y de riqueza familiar -la propiedad- por otro de alquiler en que el Estado jugaría un papel determinante. Pareciera como si las administraciones quisieran extender su influencia también en ese reducto de propiedad y privacidad que es la vivienda, no sólo para el comprensible caso de los más necesitados, sino para amplias capas de la población. De nuevo papá-Estado al rescate, al que terminamos debiéndole, parafraseando a alderón, la vida y la hacienda.

Por supuesto que la vivienda pública es necesaria, por supuesto que es una ayuda para muchos en este tiempo complicado, que hay en marcha programas de colaboración público-privada que están funcionando bien, pero no es realista ni tampoco deseable pensar que sobre esta herramienta va a pivotar la solución.

Sin embargo, da la sensación de que el sector privado es incapaz de dar respuestas. ¿Es

realmente así? En plena depresión tras la burbuja que estalló en 2007, los responsables políticos decidieron tomar numerosas medidas y adoptar regulaciones que en muchos casos ya no tenían utilidad práctica, aunque con ellas querían transmitirnos a los ciudadanos la sensación de que se ocupaban de nuestros problemas. Esas medidas, que debían haber sido coyunturales, se fueron prorrogando una y otra vez. Hasta hace tres o cuatro años, todas estas regulaciones no generaban mayores problemas para un sector inmobiliario que a duras penas se recomponía tras la destrucción casi absoluta. Sin embargo, la economía, cíclica, empezó a despertar poco a poco hasta la



actualidad en que, a pesar del empobrecimiento general de las clases medias y el endeudamiento estructural del Estado, se ha producido una notable creación de empleo -eso sí, de baja productividad- y la llegada de centenares de miles de inmigrantes cada año.

Así las cosas, no sólo se desaprovechó una década para haber hecho los deberes pendientes, sino que se han ido prorrogando aquellas regulaciones y aprobando otras que han terminado por estrangular uno de los sectores más dinámicos de la España de los últimos setenta años.

1) La primera piedra en el camino fue la Ley del Suelo aprobada por el Gobierno de Rodríguez Zapatero en 2007.

En ella se prescindió de toda clasificación del suelo para sencillamente reconocer dos situaciones de este, basadas en su aspecto físico y no en el contenido de los derechos que puedan corresponder a un terreno: rural o urbanizado. Y establece precisamente esa distinción para los supuestos de expropiación, detrayendo a los propietarios el reconocimiento de la plusvalía derivada del planeamiento en los suelos urbanizables. Así pues, la banca, en su deber de prudencia y obligada por las cautelas que exige la Orden ECO 803/2003 recientemente actualizada, bajo ningún concepto se atreve a financiar suelos urbanizables porque su aspecto físico “rural” otorga una valoración expropiatoria absolutamente ridícula. ¿Y cómo vamos a desarrollar suelo, cómo vamos a producir la materia prima de la vivienda, si no es financiable?

2) En 2013 se aprobó para dos años la ley 1/2013, que suspendía los lanzamientos de los deudores hipotecarios.

Esto es, un banco ya no tendría garantía real tras su préstamo. Una medida muy de coyuntura post-crisis que se ha ido prorrogando desde entonces, la última vez en 2024 y por unanimidad. ¿Cuántas familias quedan absolutamente fuera del mercado hipotecario con esta ley? Así es fácil entender que la demanda de alquiler haya explotado, y que el parque sea incapaz de satisfacerla, a pesar de que hay 1,2 millones más de viviendas en alquiler -un 56% más- que al comienzo de la crisis. Además, la carga que supone esa normativa sobre las hipotecas de particulares podría dañar asimismo la capacidad de titulización de los préstamos hipotecarios españoles.

3) Una de las escasas maneras que tuvo el sector inmobiliario para sobrevivir de 2011 en adelante fue la **cooperativa**, muy del gusto de la banca en aquel momento de zozobra, pues disolvía el riesgo entre los cooperativistas. Pues bien, en 2019, con motivo de la trasposición de la Directiva 2014/17, por un exceso de buenismo mal entendido, el Congreso aprobó la ley 5/2019, que sobreprotegía al hipotecado – por ejemplo, extendiendo hasta 15 las cuotas mensuales impagadas para proceder al vencimiento anticipado de un préstamo-. De un plumazo, una buena parte del sector financiero abandonó este formato o endureció las condiciones, y desde entonces sólo habiendo atesorado un importante capital puede un particular acceder por esta vía a la propiedad. ¿Cuántas familias humildes pueden amasar ese capital previo? Las cooperativas se mueven en el mercado con prácticas irregulares de operar con capital a pérdidas de sus cooperativistas para adquirir suelo protegido a precios casi de vivienda libre. Un engaño que se admite por muchas administraciones públicas.

4) Además, según el Reglamento (UE) 575/2013, un préstamo a una empresa promotora para la construcción de un inmueble se enmarca en la definición de **“financiación especulativa de la propiedad inmobiliaria”**.

Mientras que un préstamo a una comunidad autónoma no tiene coste de capital para un banco, el consumo de recursos propios estándar de la banca se ha de multiplicar por un coeficiente del 150%. Así es imposible que florezca de nuevo el sector inmobiliario, ni aquí ni en el resto de la UE.

5) Echemos un ojo ahora al **alquiler**.

La reforma del Código Penal de 2015 bajo el Gobierno de Rajoy rebajó sustancialmente la gravedad de la ocupación ilegal, hasta convertirse en uno de los delitos más baratos de nuestro ordenamiento. A ello se ha sumado la prórroga del Real Decreto Ley 11/2020 que, pensado para la pandemia, finalmente ha servido para profesionalizar la morosidad de tal manera que docenas de miles han dejado de pagar las rentas sin consecuencias, la llamada iniquiocupación, fenómeno que ha sido reforzado por la última ley de la factoría Podemos: la Ley Estatal de Vivienda. Lo milagroso es que todavía haya particulares que pongan sus pisos en alquiler en lugar de llevarlos al segmento de temporada o al turístico.

La consecuencia de todo esto es que la tasa de propiedad entre los menores de 35 años se ha desplomado desde el 70% al 30% en los últimos quince años. Pero hay más. Desde la llegada de Pedro Sánchez al poder, han entrado en España en torno a tres millones de inmigrantes. En este mismo periodo, los españoles autóctonos han menguado -por fallecimiento o emigración- en 1,2 millones, con lo que el saldo es de un crecimiento de casi dos millones de inmigrantes, por lo que, asumiendo una media de 2,5 personas por vivienda, se genera una necesidad de más de 700.000 viviendas.

Mientras tanto, y por las restricciones regulatorias que afectan a la creación de suelo y a la financiación, el sector promotor español a duras penas es capaz de producir más de 100.000 viviendas al año, cuando la media histórica se acerca a las 300.000 anuales. Nunca en la historia reciente la creación de vivienda nueva se había situado por debajo de la creación de hogares. El



Banco de España estima que entre 2022 y 2025 se acumula un déficit de 600.000 viviendas. Y puede ir a peor si no se toman medidas.

Así pues, la oferta de vivienda en compraventa está estrangulada por la regulación, y la demanda de vivienda en alquiler sobrepasada por la frustración de los que no pueden comprar y la llegada masiva de inmigrantes.

6) Si el **suelo** es la materia primaria de la vivienda, la construcción se compone del conjunto de materiales y de trabajos necesarios para transformar un suelo



finalista en una edificación lista para habitar. Si no teníamos poco con los problemas del suelo, también la construcción está atravesando la época más complicada de las últimas décadas, lo que está encareciendo significativamente el producto final. Por un lado, los materiales han sufrido una subida espectacular, sobre todo a partir del inicio de

la guerra en Ucrania. Aunque después del arranque de la guerra se han estabilizado y caído ligeramente, la subida estimada es del 30% de media en los últimos cinco años. Por otro lado, la disponibilidad de mano de obra ha caído alarmantemente, mientras que el coste laboral ha crecido algo más del 12% desde 2019. La patronal de la construcción estima que ahora mismo hay vacantes 400.000 puestos de trabajo en el sector que no somos capaces de cubrir. Seguramente faltan los incentivos adecuados para que jóvenes nacionales opten por una formación profesional que les conduzca a aprender unos oficios que, aunque duros, gozan de un elevado estándar de protección social y de una remuneración por encima de la media. Pero lo que resulta chocante es que, de esos tres millones y pico de inmigrantes que han llegado a nuestro país en los últimos siete años, no se haya podido completar la demanda que necesitan los empresarios de la construcción. Algo se está haciendo muy mal por parte de las administraciones públicas. Ante esta situación, en los últimos años se ha avanzado mucho en la industrialización de la construcción. Con este formato, se ahorra tiempo y se necesita menos mano de obra que, además, trabaja en mejores condiciones. Pero no es suficiente. Hay algunas tipologías constructivas que encajan muy bien en el formato, pero otras no. En cualquier caso, estamos lejos de que de esta manera se pueda sustituir toda esa mano de obra que a fecha de hoy es necesaria. Podría considerarse que la industrialización resuelve el problema. Pero no es así. La industrialización no resuelve el problema aunque es un buen señuelo del gobierno actual. En primer lugar porque no hay masa crítica como para escalar la producción en 2D y 3D de sus elementos y por ello quienes han desarrollado soluciones tampoco pueden aguantar el fondo de maniobra de su producción hasta que el promotor se lo paga. Por último, de nada sirve contratar baños industrializados, por ejemplo, si el contratista general que subcontrata esa obra añade un 12% de gastos generales al coste de los baños.

Por otro lado, el código técnico de la edificación, es decir, la norma que establece las exigencias básicas de calidad que deben

cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, se revisa cada muy pocos años, introduciendo cada vez más y más exigencias que hacen absolutamente imposible hacer viviendas asequibles. Aunque el suelo fuera gratuito, sólo el coste de construcción más los honorarios y los impuestos hace que cualquier vivienda de 100 metros construidos cueste no menos de 130.000 euros. Repito, a coste cero de suelo, y sin los costes de comercialización, gestión, y beneficio del promotor. Es imposible hacer viviendas baratas en España. Actualmente se está desarrollando una modificación del Código Técnico que añade más requisitos y encarecería el coste de cada vivienda en torno a los 17.000 euros, incluidas las vivienda protegidas.

7) La actividad inmobiliaria es muy lucrativa para las **administraciones**. En todo el proceso, desde el inicio de la transformación de un suelo urbanizable hasta la entrega de llaves de un piso, las cargas, las tasas y los impuestos suponen una cifra escandalosa. Partiendo de un suelo ya finalista, la patronal de los promotores estima que un 25% del precio final son impuestos. Si añadimos la parte de transformación de suelo urbanizable a urbano, habría que sumar al menos otro 10%. Pero además hay que tener en cuenta que la mera tenencia de la vivienda supone

más pago de impuestos (IBI), y que la venta posterior supone el pago de la plusvalía municipal, el incremento de Renta y, para el comprador, el ITP, además de los gastos insalvables de notaría y registro.

8) Otro factor relevante en el encarecimiento de la vivienda libre es el porcentaje creciente de la vivienda protegida en cada desarrollo urbanístico junto con la baja densidad de estos desarrollos, en torno a 0,3. La **escasa asunción de costes de urbanización de la vivienda protegida** incrementa exponencialmente la imputación de costes de urbanización por cada m2 edificable de vivienda libre.

La situación para los próximos tiempos, lejos de solucionarse, sólo puede empeorar. Desde el Gobierno de la Nación no hay ninguna intención de atacar los problemas que hemos enunciado, y de hecho la mayoría de las medidas que tienen en cartera van a empeorar las cosas. Tampoco hay ninguna intención de frenar la inmigración, que va a seguir llegando masivamente, elevando aún más la ya insostenible demanda de vivienda. Y tampoco hay un plan para una inmigración selectiva que nutra de mano de obra la construcción, si no somos capaces de seducir a los nacionales para escoger esos trabajo.

ESTRANGULAMIENTO NORMATIVO:

- 1) Ley del suelo 2017.
- 2) Ley 1/2013, que suspende lanzamientos de deudores hipotecarios.
- 3) Cooperativas y Directiva 2014/17.
- 4) Reglamento (UE) 575/2013 y la “financiación especulativa de la propiedad inmobiliaria”
- 5) Inquiokupación de Rajoy a Podemos.
- 6) Suelo, materia prima, mano de obra y geopolítica y código técnico.
- 7) Las administraciones y sus ingresos por la construcción.
- 8) Asunción de costes de urbanización de la vivienda protegida.

(03)

La vivienda tiene solución



A pesar de todo, la vivienda tiene solución. Y la solución es mucho más sencilla de lo que parece. Al final, todo se reduce a regulación, a una buena regulación que desatasque los nudos que estrangulan al sector, a hacer la vivienda accesible para todos otra vez.

Una regulación que facilite hipotecas a los jóvenes y préstamos a los promotores; una regulación que proteja el derecho de propiedad frente a la ocupación ilegal; una regulación que ofrezca seguridad jurídica y celeridad en la tramitación urbanística; una regulación fiscal atractiva y justa; una regulación que permita la reducción de un 20% de los costes de producción de una vivienda; y una regulación de la inmigración que sea útil al país de acogida, y no una carga.

Propuesta:

1) Una nueva Ley del Suelo.

Una nueva legislación que se inspire en el principio de que “todo es urbanizable salvo lo que necesite especial protección”.

En ese sentido, hay que acabar con la visión vigente que hace un reconocimiento del suelo por su aspecto físico -urbano o rural, sin matices- para sustituirla por otra que reconozca los atributos y los derechos edificatorios que confieren la calificación de urbanizable. Además, debe garantizar la seguridad de los procesos de transformación de suelo, restringiendo al máximo los casos de nulidad para facilitar la subsanación de las tramitaciones.

Por otro lado, la controvertida ley del derecho a la vivienda introdujo una modificación a esta ley incrementando el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a



protegida hasta el mínimo del 40% en urbanizable y del 20% en actuaciones de reforma de suelo urbanizado. En la nueva ley deberá estar en un máximo del 25% en suelos urbanizables y del 5% en suelo urbanizado, por una sencilla razón de eficiencia económica. También se deben incluir criterios de flexibilidad que permitan los cambios de uso automáticos, con establecimiento de compensaciones por las externalidades negativas cuando las haya. Por último, debe incorporar un instrumento adecuado para que la administración -ya sea general o

autonómica- pueda, con base en el artículo 149.1.1 de la Constitución, garantizar el acceso a la vivienda en lugares en que por sus específicas condiciones se necesite una actuación rápida y eficaz. Las Comunidades Autónomas dentro de su ámbito competencial gozan o pueden gozar de estos instrumentos que, en aras del interés general, llevan a cabo actuaciones urgentes en materia urbanística.

Habría que considerar la opción de introducir la posibilidad de subsanar los defectos de cumplimiento de la legalidad en desarrollos urbanísticos, para evitar que los tribunales tumben y devuelvan a la casilla de salida a los mismos por defectos de forma.

2) Derogación de la ley 1/2013.

Esta ley, en virtud de la cual quedan suspendidos los lanzamientos de los deudores hipotecarios, tenía una validez

inicial de dos años, pero sigue vigente hoy en España merced a una serie de prórrogas, la última votada por unanimidad en el Congreso en 2024. El populismo legislativo, en el que por desgracia caen todos los partidos, conduce a legislaciones que acaban perjudicando a los que se pretende proteger. Una de las razones por las que muchos jóvenes y no tan jóvenes no son merecedores de una hipoteca, es la ruptura del mecanismo de garantía real frente a un préstamo hipotecario. Así las cosas, obliga a la banca a centrar su análisis de riesgo exclusivamente en la solvencia de la persona concreta que solicita el préstamo. Y eso lleva a que una gran masa social quede excluida. Si lo que queremos es una España de propietarios, es imprescindible acabar con esta anormalidad.

3) Modificación de la ley 5/2019.

Esta ley se aprobó para trasponer una Directiva europea, a 2014/17, que tenía como objetivo aumentar protección jurídica de los ciudadanos que acceden a un crédito para adquirir una vivienda y un incremento de la transparencia, la información y las garantías de los consumidores. La tramitación de la misma se inició con el gobierno de Rajoy, pero su aprobación correspondió al ya presidente Sánchez con sus aliados de extrema izquierda, que dejaron su impronta en muchos artículos, convirtiendo esta ley en un freno para el buen desarrollo del mercado hipotecario y de financiación inmobiliaria. Es necesario despojar a esta ley del precio pagado por el apoyo de la extrema izquierda.

4) Presión en organismos supranacionales con impacto en la regulación financiera.

La Unión Europea y la EBA (Autoridad Bancaria Europea) también sobrerreaccionaron ante la crisis financiera de 2007, trasladando a nuestro sistema financiero los acuerdos de Basilea III con el Reglamento UE 575/2013 y la Directiva 2013/36/UE. No se trata de poner en cuestión los criterios de capital y solvencia que se han estandarizado para todas las entidades financieras del mundo, pero sí de



establecer medida en algunas de las cuestiones que, si bien podían entenderse en la resaca de la crisis, ahora ya no tienen sentido. No puede ser que la financiación de una promoción inmobiliaria tenga la consideración de “especulativa”, ni tampoco el consumo de capital atribuido de un 150%, absolutamente desproporcionado. La medida en el sistema financiero se cumple de sobra con límites al “loan to value” y al esfuerzo teórico del hipotecado.

5) Paquete de medidas legislativas contra la ocupación ilegal.

Cabe hacerlo a través de una ley integral que a su vez modifique varias leyes -tal como pide la principal plataforma de afectados, o como se instó desde el parlamento de Castilla La Mancha en 2020 y que acabó en algún cajón de la presidencia del Congreso- o mediante la modificación de cada una de esas leyes, como han instado Vox y el PP en los últimos años varias veces. Las leyes que deberían modificarse serían el Código Penal, la Ley de Enjuiciamiento Criminal, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley Reguladora del Régimen de Bases Local. Mención aparte requiere el famoso RD 11/2020, prorrogado hasta nuestros días, incrustado en la ley omnibus aprobada hace unos meses.

6) Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El objeto es devolver el equilibrio entre arrendador y arrendatario, fomentando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes. Esta ley, vigente desde 1994, ha sido modificada en innumerables ocasiones desde entonces, desvirtuando sus preceptos e intenciones iniciales. La última reforma, con ocasión de la Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023, ha seguido horadando la libertad de pactos e introduciendo más desequilibrio. Son estas modificaciones recientes las que explican la huida de los propietarios a otros formatos como el alquiler turístico, el alquiler de larga estancia, o el florecimiento del flexliving.

7) Derogación de la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda.

Más allá de algunos de sus preceptos más polémicos, como el establecimiento de topes

de precio en los alquileres, toda la ley es un constructo concebido desde la visión comunista de los partidos de extrema izquierda españoles. Por ello no cabe una mera reforma, como se ha preconizado desde algunos ámbitos, sino la derogación absoluta. Como ha expuesto el catedrático de Derecho Civil Sergio Nasarre, esta ley extrae el derecho de propiedad del ámbito civil y lo convierte en una tenencia tutelada por el Estado, chocando frontalmente con



los artículos 33.1 y 33.3 de la Constitución. Limita el contenido del derecho de la propiedad a los derechos reconocidos en la Ley del Suelo en función de la situación básica de los terrenos en que se sitúe la vivienda, y acota las facultades de uso, disfrute y disposición. Se colige que el Estado puede condicionar las facultades dominicales clásicas -recogidas en el art. 348 del Código Civil- pudiendo decidir cuándo y cómo el titular podrá usarla, disfrutarla, gravarla, y disponer de ella. Se vincula la vivienda a una única función, la función social, imponiendo el deber de

destinarla a uso habitacional. De tal manera que contratos de arrendamiento y compraventa hoy válidos, que no impliquen el uso y disfrute propio y efectivo de la vivienda, están sujetos a la nulidad civil.

Se establece además una expropiación de facto, tanto de uso como de sus rentas, sin ningún tipo de compensación, algo no permitido ni por el Código Civil ni por la Constitución.

8) Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.

En este sentido y teniendo en cuenta la diversidad de modelos familiares, el número de hijos por familia, así como el empobrecimiento de la población, choca con la falta de actualización de la ley respecto de la situación actual en algunos aspectos presuntamente obsoletos. Los pisos construidos en un momento donde las necesidades eran unas, ya no responden a la coyuntura actual. Por ello, y en aras de dar respuesta a la situación actual debería

considerarse la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para que viviendas grandes puedan convertirse en varias pequeñas sin el permiso del resto de la comunidad de propietarios.

9) Devolución del alquiler turístico a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Desde la reforma de la LAU en 2013, la regulación del alquiler turístico es competencia exclusiva de las CCAA. Esto ha generado unas regulaciones muy dispares en todo el país, propiciando inseguridad jurídica para todos. En un país que es líder mundial del turismo, hay un deber por parte del Estado de garantizar un régimen jurídico homogéneo para todo el territorio, sin perjuicio de las competencias de promoción y ordenación del turismo de las CCAA y del principio de autonomía local de los municipios. En todo caso, el alquiler turístico no es la causa del encarecimiento del alquiler ni de la vivienda, y sólo en casos muy locales (las islas, principalmente) supone un problema, que debería tratarse no con restricción, sino con creación de oferta -para lo que más arriba hemos propuesto que tanto la administración general como las autonómicas utilicen herramientas para actuaciones urbanísticas fundamentadas en razones de interés general-.

10) Recuperación del régimen de las SOCIMI establecido en 2013.

Durante los últimos tiempos, el Gobierno ha puesto sus ojos en este vehículo homologado a nivel internacional -la SOCIMI es equivalente al Real Estate Investment Trust- para castigarlo fiscalmente, e incluso para prohibir su presencia en vivienda que no sea protegida. Es necesario recuperar la mejor regulación y blindarla para atraer inversión profesional que sea capaz de sacar adelante proyectos en alquiler para atender la enorme demanda.

11) Cambios drásticos en fiscalidad.

Quizá la única buena noticia sobre fiscalidad inmobiliaria es que la venta de vivienda de obra nueva está sujeta al tipo reducido del 10% -cosa que no sucede con el resto de activos inmobiliarios, ni siquiera con una



plaza de garaje que no se adquiriera al mismo tiempo que la vivienda-. A partir de ahí todo son malas noticias, con tributaciones a todos los niveles: estatal, autonómico y local.

Nuestras propuestas serían:

a) Extensión del tipo reducido del 10% a las plazas de garaje adquiridas para dar servicio a una vivienda adquirida o por adquirir, aunque no estén en la misma comunidad ni se adquieran al mismo tiempo.

b) Implantación de coeficientes de corrección monetaria, tanto en IRPF como en IS.

Desde 2014, en España se dejó de descontar la inflación en la compraventa de inmuebles, de tal manera que cuando alguien vende, debe tributar por la plusvalía nominal, sin tener en cuenta la depreciación de la moneda acaecida desde el momento de compra hasta el momento de venta, lo que supone a todas luces una medida confiscatoria prohibida por la Constitución.

c) Establecimiento máximo de cesión a los ayuntamientos del 5% en los procesos de transformación de suelo en la nueva Ley del Suelo.

En la transformación y urbanización de terrenos, los propietarios asumen las cargas de urbanizar la totalidad del sector con todo lo que conlleva y, desde la aprobación de la ley de vivienda, tienen la obligación de al menos destinar un 40% (antes era un 30%) del uso residencial a viviendas de precio limitado -parcelas cuyo valor en venta difícilmente cubren su coste-. Pues bien, además de eso, la ley del Suelo prescribe la cesión de hasta el 15% del aprovechamiento a la administración pública. Considerando todas las demás cargas soportadas, la cesión de un 5% es un peaje más que suficiente. Como ya se ha mencionado antes, la reserva de edificabilidad residencial destinada a protegida se rebajará a un mínimo del 25%. Y a este respecto, la cesión del aprovechamiento no será exigible si la reserva para vivienda protegida es igual o superior al 35%.

d) Establecimiento de un ITP reducido del 1% en la compraventa de terrenos destinados a la promoción de vivienda.

e) Establecimiento de un AJD reducido del 0,25% en declaraciones de obra nueva y

división horizontal, así como en todos los trámites de préstamo e hipoteca en la promoción de obra nueva.

f) Establecimiento de un ICIO reducido de un máximo del 2%, con bonificación del 50% en la construcción de viviendas de protección.

g) Reducción al 50% de las tasas por vallas, vado, ocupación de vía pública, etc.

h) Bonificación del 100% del IBI al comprador de primera vivienda habitual durante los primeros cinco años.

i) Reducción general del IBI equivalente a la subida o creación de la tasa de basuras.

j) Eliminación de la plusvalía municipal (impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos) y sustitutivos.

k) Establecimiento de un ITP máximo del 2% en la adquisición de vivienda de segunda mano cuando se trate de primera vivienda.

l) Eliminación del llamado valor de referencia, aprobado hace tres años y que encarece la liquidación del ITP, Sucesiones y Donaciones, y Patrimonio.

12) Revisión del código técnico de la edificación.

Tomando como base el CTE del año 2006, se establecerá una comparativa con el vigente de tal manera que sólo seguirán vigentes aquellas mejoras o cambios que no resulten en un encarecimiento del producto final, y sigan siendo inequívocamente justificables por razones de seguridad. Se pondrá toda la atención en seguridad y coste, y dejará de ser objetivo prioritario cualquier medida que encarezca el producto cuya finalidad esté vinculada con los objetivos inalcanzables de las agendas verdes.

13) Impulso de la Formación Profesional.

Se impulsarán o crearán centros de Formación Profesional enfocados en los oficios propios de la construcción, y se establecerán incentivos fiscales y laborales para las empresas que contraten aprendices.

14) Inmigración formada.

Se establecerán, preferiblemente con los países cultural y lingüísticamente afines, programas de formación y de valoración de aptitudes en origen a partir de la demanda de mano de obra de las empresas de construcción, de tal manera que se concedan permisos de residencia vinculados a contratos laborales.

15) Inmigración general.

No es el propósito del documento solucionar el problema de la inmigración, pero no se puede soslayar que hay una vinculación causal directa y estrecha entre la inmigración masiva recibida en los últimos años y la carestía de vivienda en alquiler. Por tanto, mientras el país no sea capaz de absorber la gigantesca creación de hogares originada por esta inmigración, esta debe estar estrictamente regulada y reducida al máximo.

16) Fomento de la vivienda protegida.

En la España de las últimas décadas se han consolidados dos tendencias que, aunque en apariencia positivas, están dificultando la posibilidad de crear vivienda asequible para los que más la necesitan. Por un lado, se ha ido reduciendo la densidad de viviendas por hectárea. En los sectores que se están desarrollando en la periferia de Madrid la densidad es de sólo 20 o 25 viviendas por hectárea. Esto quiere decir que en un espacio equivalente al distrito de Chamartín, con la densidad que se aplica en los nuevos desarrollos, se podrían edificar unas 23.000 viviendas. La realidad es que este distrito tiene 67.000 viviendas, casi tres veces más. Y no creo que nadie tenga la impresión de que Chamartín es un distrito hacinado, más bien todo lo contrario.

Pero, además, la exigencia de edificabilidad lucrativa destinada a vivienda protegida se ha disparado, siendo habitual la obligación de destinar al menos la mitad a este uso residencial. Por tanto, se ha normalizado que al fabricante de un producto (el suelo

finalista) se le exija que venda la mitad de su producción por debajo de mercado, después de haberle reducido en dos tercios la posibilidad de fabricar suelo (y sin contar que, además, debe entregar gratuitamente a la administración el 10% de esa edificabilidad). Y la consecuencia de todo ello es que la vivienda libre termina financiando el enorme coste que supone todo este mecanismo, y por tanto sólo funciona cuando la vivienda libre es lo suficientemente cara como para hacerlo.

Así pues, en la España de hoy, desarrollar nuevo suelo sólo es posible en entornos en los que la vivienda libre es carísima, pero no en ningún otro lugar. Y por eso no hay interés en desarrollar suelo más allá de la periferia de cuatro o cinco grandes urbes del país. Y así no tendremos ni vivienda libre, ni vivienda protegida, y la existente seguirá encareciéndose.

Conociendo el origen del problema, es mucho más fácil encontrar la solución. Así pues, la primera medida consiste en elevar la densidad de viviendas por hectárea hasta las 100 unidades (tal y como era habitual en los ensanches de nuestras ciudades en los años sesenta y setenta), y en segundo lugar reducir la obligación de destinar suelo a vivienda protegida hasta un máximo del 25% (como ya hemos señalado anteriormente en el punto dedicado a la Ley del Suelo). Es obvio que el 25% de 100 es el doble que el 50% de 25. Pero, además, de las cesiones de parcelas no lucrativas a la administración, al menos la mitad deberán poderse dedicar a residencial asequible en alquiler, en formato de colaboración público-privada con concesiones a largo plazo, de manera que no costará un céntimo a las arcas públicas. Por último, se establecerá una flexibilización de usos para que los terciarios de oficinas y dotacionales previstos puedan ser utilizados igualmente para vivienda protegida. Incluso se pueden establecer incentivos para que los propietarios de suelo opten por dedicar su parcela de uso libre a protegida, con mayor edificabilidad, y exenciones de impuestos.

(04)

Objetivos que se pretenden estas las medidas.



Abaratar el coste de producción de la vivienda, liberalizando suelo y flexibilizando usos, abaratando el coste de transformación del suelo y haciendo lo mismo con el coste de construcción.

Propiciar que las clases medias puedan acceder a la vivienda en compra, recuperando el sentido común en criterios de concesión de hipotecas.

Facilitar el florecimiento de un sector promotor sólido capaz de ofrecer viviendas a la clase media, desmontando la regulación pendular financiera post-crisis.

Aumentar la oferta de vivienda disponible en alquiler tradicional, castigando con dureza los delitos vinculados a la ocupación, y dotando de rapidez y seguridad a la recuperación de la vivienda. Además, creando un clima favorable a la inversión institucional.

Prevenir la inmigración masiva para evitar una sobredemanda impropia de alquiler cuyas víctimas son los nacionales con menos recursos.

Proveer de mano de obra en la construcción a través de formación de nacionales e inmigrantes.

(05)

Respondiendo a algunas preguntas



¿Por qué la Ley de Vivienda es tan perjudicial?

- Porque la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda (ley 12/2023) es una regulación inspirada en los principios comunistas de sus impulsores, los partidos políticos Podemos y Sumar.
- Porque la ley busca la intervención del Estado en todos los ámbitos de la vivienda, pervirtiendo el derecho de propiedad al atacar los artículos 33.1 y 33.3 y reinterpretando el 33.2, extrayendo el derecho de propiedad del ámbito civil y convirtiéndolo en una tenencia tutelada por el Estado.
- Porque la ley atribuye distintos derechos y obligaciones para los propietarios, basados únicamente en la cantidad de viviendas que tenga el propietario, colocando el umbral en 10 viviendas o 1.500 metros cuadrados, que se reduce a la mitad cuando se declaren “zonas tensionadas”.
- Porque a esos propietarios -denominados “grandes tenedores”- les castiga en la relación con los arrendatarios en cuestiones como el precio y la duración de los contratos.
- Porque a esos mismos propietarios les impide de facto recuperar su vivienda en caso de impago, constituyéndose esta ley en una extensión del RD 11/2020 para ellos.
- Porque la ley establece topes de precios y prórrogas forzadas cuando se declaren “zonas tensionadas”.
- Porque establece recargos de hasta el 100% en el IBI cuando las viviendas estén vacías.

¿Por qué los topes de precios son inadecuados?

- Porque reducen la oferta de vivienda en alquiler
- Porque la inversión en vivienda disminuye
- Porque se incrementan las viviendas destinadas a otros usos
- Porque se encarecen los alquileres de las zonas donde no hay topes
- Porque aumentan los pagos en “b”
- Porque se expulsa del mercado a los que se pretende ayudar
- Porque se desatiende el mantenimiento
- Porque cae la movilidad residencial
- Porque genera listas de espera más largas

¿Por qué no es buena idea que las administraciones promuevan miles de viviendas?

- Porque no es necesario: si el sector está bien regulado y tiene los incentivos correctos, es capaz de proveer al mercado de las viviendas necesarias, como así ha sido en los últimos sesenta años.
- Porque la administración y sus organismos han demostrado a lo largo de estos años ser ineficientes, mal administrados, y propensos a la corrupción.
- Porque la administración no tiene recursos para ello, salvo una subida enorme de impuestos.
- Porque el tiempo que necesitaría para desarrollar el suelo y las viviendas superaría lo razonable.
- Porque la gestión posterior del parque estaría atada por el riesgo reputacional.

¿Por qué no es buena idea la moratoria a los vulnerables?

- Porque el concepto de vulnerable es tan amplio que la mitad de la población podría ser considerado tal.
- Porque se expulsa a los verdaderos perfiles vulnerables del mercado.
- Porque se incentiva el incumplimiento de los que están en el perfil de vulnerable.
- Porque no es legítimo que los particulares sean el escudo social que la administración no es capaz de proporcionar.
- Porque se desincentiva la puesta a disposición de vivienda y la inversión.

¿Por qué es una mala idea que el Estado se haga cargo de un seguro de impago en alquiler?

- Porque se incentiva el incumplimiento del inquilino.
- Porque el Estado no debe dedicarse a compensar incumplimientos, sino a evitarlos con multas, penas y otro tipo de incentivos disuasorios.

¿Por qué no salen al mercado las viviendas vacías?

- Porque es un mito: no hay tantas viviendas vacías reales como se suele decir. Por un lado, está el llamado stock de viviendas procedentes de la crisis. De un máximo de unas 650.000, el número se redujo hasta 400.000 en 2018. Desde entonces se mantiene en esa cifra. Eso quiere decir que la mayoría de estas viviendas están en lugares donde no hacen falta, o que están en esqueleto/vandalizadas y no son atractivas.
- Porque las viviendas vacías no están donde se necesitan. Alrededor de la mitad están en municipios de menos de 10.000 habitantes.
- Porque muchas están vacías por problemas vinculados con herencias o disputas legales.
- Porque muchas están tan necesitadas de reforma que al propietario no le salen las cuentas.
- Porque el propietario las mantiene cerradas por miedo a la ocupación ilegal.
- Porque hasta los más beligerantes -como Ada Colau- se han dado cuenta de que no es verdad (hizo un censo exhaustivo en la ciudad de Barcelona siendo alcaldesa y apenas encontró 13.000 viviendas vacías, el 1,5% del parque)

¿Por qué hay más anuncios de alquiler de corta estancia que tradicional?

- Porque cada vez hay menos viviendas ofertadas en alquiler tradicional; las webs especializadas han notado una caída del 50% en los últimos años.
- Porque las viviendas anunciadas para estancias cortas están permanentemente anunciadas, mientras que las viviendas de alquiler tradicional sólo se alquilan un breve periodo, hasta que están de nuevo alquiladas.
- Porque las viviendas que salen al alquiler, con la actual carestía de producto, se liquidan en horas.

ANEXO. I. Decálogo de medidas

1. Derogación de los controles de precios de los alquileres.

Eliminación de topes a las rentas por ser mecanismos que contraen la oferta y deterioran el mantenimiento de los inmuebles. El mercado debe autorregularse para evitar la economía sumergida.

2. Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el desalojo exprés de "okupas".

Modificación de la normativa para garantizar la recuperación de la propiedad en un plazo máximo de 24-48 horas en casos de ocupación ilegal o impago flagrante. Es imperativo restaurar la seguridad jurídica para que las viviendas vacías vuelvan al mercado del alquiler.

3. Liberalización del suelo mediante la reforma de la Ley del Suelo de 2015.

Establecer el principio de que todo suelo que no esté expresamente protegido sea urbanizable de forma automática. El objetivo es eliminar la escasez artificial de suelo, que es el componente que más encarece el precio final de la vivienda.

4. Simplificación administrativa y silencio administrativo positivo.

Implementación de licencia de obra inmediata para proyectos que cumplan los requisitos técnicos, sustituyéndola por declaraciones responsables. Hay que evitar que los tiempos de la administración sigan estrangulando la capacidad constructora y encareciendo los costes financieros.

5. Bonificaciones fiscales masivas para el alquiler de larga duración.

Reducción del IBI y aplicación de deducciones en el IRPF de hasta el 90% para propietarios que pongan sus viviendas en alquiler permanente. El estímulo fiscal debe sustituir a la intervención sancionadora para incentivar a los grandes y pequeños tenedores.

6. Plan de colaboración público-privada para vivienda asequible en suelo público.

Cesión de suelo público a promotoras privadas mediante concesiones a largo plazo para la construcción de vivienda en alquiler a precios tasados. El Estado debe actuar como facilitador de suelo, dejando la gestión y construcción eficiente en manos de expertos.

7. Sustitución de la reserva obligatoria del 30% de vivienda protegida.

Eliminación de la obligación de reservar un 30% de cada promoción privada para vivienda social, que actualmente actúa como un impuesto oculto que encarece la vivienda libre. La vivienda social se financiará mediante presupuestos generales, no a costa del comprador privado.

8. Estímulo a la rehabilitación mediante la deducción por inversión.

Recuperación de deducciones fiscales potentes para la rehabilitación de edificios y mejora de la eficiencia energética. Esto permitirá actualizar el envejecido parque inmobiliario español y poner en valor viviendas que hoy no son habitables.

9. Desregulación del mercado del alquiler turístico.

Eliminaremos las trabas arbitrarias a las Viviendas de Uso Turístico (VUT), integrándolas de nuevo en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Las VUT no son las culpables del alza de precios; el problema es la falta de oferta residencial tradicional causada por la inseguridad jurídica.

10. Impulso a los avales públicos para la compra de primera vivienda por jóvenes

Creación de una línea de avales del Estado que cubra hasta el 20% de la hipoteca para jóvenes con ingresos estables pero sin ahorros previos. Se trata de fomentar el ahorro y la propiedad como base de la estabilidad social y familiar, eludiendo la dependencia del alquiler a la vez que mitigar las estrictas medidas bancarias europeas fruto de la crisis del 2008.