

ECONOMÍA Y TRABAJO

COMPRA DE VIVIENDA



» LA VENTA DE CASAS SE MODERA

En mayo se vendieron en España 47.177 casas, el 4,7% más que en el mismo mes de 2017. El dato rebaja la euforia del mes anterior: en abril las compras crecieron casi el 30%, tras el parón de marzo por la Semana Santa.

El Gobierno impulsará la construcción de 20.000 pisos para alquiler barato

ELS A GARCÍA DE BLAS, Madrid
El Ministerio de Fomento prepara un ambicioso abanico de medidas para que crezca la oferta de pisos en alquiler, dejen de escalar los precios y se facilite el acceso de jóvenes

nes y familias de bajos recursos. Su propuesta incluye un plan para que se construyan 20.000 viviendas que se destinarán al alquiler a precios limitados en ciudades donde se hayan disparado, según ha podido

saber EL PAÍS. Además, quiere ampliar la duración de los contratos de arrendamiento de tres a cinco años, limitar las fianzas y moderar los precios de los alquileres a través de incentivos fiscales.

Más presupuesto, cambios regulatorios y una reforma fiscal son las tres patas del amplio plan con el que el Ministerio de Fomento asegura que quiere dar un giro social a las políticas de vivienda y cuyas líneas principales anunciará hoy en el Congreso su titular, José Luis Ábalos. El objetivo es evitar una nueva burbuja de precios de la vivienda que desestabilice otra vez la economía, trasladan fuentes gubernamentales, y ayudar especialmente a familias con pocos recursos y jóvenes.

El paquete incluye medidas urgentes destinadas a paliar el incremento de los precios del alquiler, que se han disparado en las grandes ciudades hasta en un 50% en los últimos cuatro años por la irrupción de los alquileres turísticos y la reactivación del mercado inmobiliario. El Gobierno pondrá en marcha un Grupo de trabajo interministerial dirigido a desarrollar el conjunto de políticas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Entre las iniciativas que va a desplegar el Ministerio de Fomento está un plan de 20.000 viviendas en alquiler a precios asequibles en el plazo de cuatro a seis años. El Estado promoverá la construcción de estas 20.000 casas mayoritariamente públicas (aunque esto no está cerrado) y van a estudiarse todas las fórmulas posibles, porque lo importante es que se construyan rápido) destinadas de forma indefinida al alquiler o la cesión en uso, con una renta o precio limitado, en aquellas ciudades de demanda acreditada y donde los precios del alquiler sean más altos.

Palma de Mallorca, Las Palmas, Barcelona, Valencia, Madrid, Málaga, San Sebastián y Sevilla son las ciudades que han experimentado un mayor aumento del precio del alquiler en los últimos cuatro años, que llega hasta el 50% en las islas, según datos de Idealista.

El año pasado se terminaron de construir en España 48.853 viviendas libres y 4.938 de protección oficial, según datos de Fomento. En el momento álgido de la burbuja inmobiliaria, en 2007, se llegaron a construir casi 650.000 viviendas en un año.

El plan se realizará en colaboración con las comunidades autónomas y los ayuntamientos, que identificarán y facilitarán



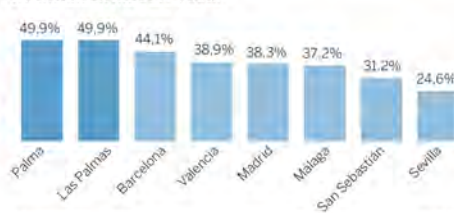
Dos jóvenes frente al escaparate de una inmobiliaria en Madrid. / INMA FLORES

Precio del alquiler en España

Precio en el primer trimestre de cada año, en euros por m²

	2014	2015	2016	2017	2018
Barcelona	12,2	13,2	15,2	18,1	17,6
Madrid	11,5	11,6	12,9	14,8	15,9
San Sebastián	11,1	11,4	11,7	13,8	14,6
Palma	8,5	8,7	10,2	11,7	12,7
Las Palmas	7,4	7,5	7,7	9,3	11,1
Málaga	7,1	6,9	8,0	8,6	9,8
Sevilla	7,5	7,6	7,6	8,4	9,4
Valencia	6,2	6,2	6,8	7,6	8,7

VARIACIÓN ENTRE 2014 Y 2018



Fuente: Idealista.

EL PAÍS

los suelos más adecuados sobre los que levantar esas promociones de viviendas. El Estado involucrará al SEPES, la entidad pública empresarial de suelo, en este programa, y contribuirá con su impulso y apoyo financiero. El ICO también jugará un papel en el diseño de estas políticas.

A corto plazo, el Ejecutivo promoverá un cambio del régimen jurídico del alquiler, con objeto de revertir las consecuencias de la reforma "liberalizadora" que hizo el PP en el año 2013 de la Ley de Arrendamientos urbanos. Se ampliarán los plazos de prórroga obligatoria y tácita

de los contratos de arrendamiento, probablemente recuperando los de la Ley de 1994. Esto es, se vuelve a la prórroga forzosa hasta cinco años. En 2013, el PP lo rebajó a tres años, lo que provoca que cuando estos se cumplen el propietario pueda dar por concluido el contrato o imponer al inquilino una fuerte subida de la renta, lo que favorece la escalada de precios.

La reforma legal establecerá también límites razonables a las fianzas que se exigen al arrendatario al suscribir un contrato de alquiler. Se trata de evitar que haya que aportar 2.000, 3.000 o hasta 4.000 euros para poder alquilar una vivienda. Asimismo, se protegerá a los inquilinos en el caso de que se venda su casa, porque el nuevo propietario deberá respetar el contrato de arrendamiento.

Reforma fiscal

El Gobierno quiere operar además directamente sobre los precios del alquiler, y para eso hará una reforma fiscal que contribuya a estimular la oferta de vivienda en alquiler y a moderar los precios. Posiblemente a partir de ventajas fiscales a los propietarios que alquilen su vivienda a precios razonables, tal y como fijaba la propuesta de ley que el PSOE registró en el Congreso cuando aún estaba en la oposición. Pero esta iniciativa está abierta a la negociación con el resto de grupos, y especialmente con Unidos Podemos, a quien no convienen los incentivos fiscales y propone introducir directamente un control regulado de los precios por los Ayuntamientos. El PNV se opone, en cambio, a endurecer la ley de arrendamientos urbanos.

Mejoras en las condiciones para las ayudas

El PP aprobó en marzo un Plan estatal con ayudas a la compra y el alquiler con condiciones algo restrictivas. Este plan, con ocho programas de subvenciones, será revisado para mejorar "sustancialmente" las condiciones para acceder a las ayudas, trasladan fuentes del Ejecutivo socialista. También se estudiarán posibles programas adicionales.

Con el plan vigente, los jóvenes de entre 18 y 35 años pueden acceder a una ayuda de hasta el 50% del alquiler si sus ingresos anuales no superan los 22.558,77 euros y la mensualidad de la vivienda no excede los 600 euros, con excepciones de hasta 900 euros. Para la compra, la ayuda es del 20% del precio del inmueble, con un máximo de 10.800 euros, para menores de 35 años, con los mismos ingresos que en el alquiler siempre que la casa no supere los 100.000 euros y esté en poblaciones de menos de 5.000 habitantes.

El ministro quiere optimizar el uso del parque de vivienda que ya existe y acotar de forma precisa qué se entiende por una vivienda vacía y qué por una turística a efectos de su regulación. Aunque ya hay iniciativas de algunas comunidades y ayuntamientos en marcha, el Gobierno cree que el Estado debe tratar de armonizarlas y fijar un criterio. Una vez definidas, se estimulará la incorporación de las viviendas vacías al mercado del alquiler a través de un catálogo de medidas regulatorias y de carácter fiscal cuyo contenido no concreta.

La intención del PSOE es también ampliar las ayudas que ya aprobó el Gobierno de Mariano Rajoy en marzo de este año, en el plan estatal de Vivienda 2018-2021, que se quiere mejorar presupuestariamente. Los socialistas critican la notable reducción económica de las partidas destinadas a política de vivienda en los Presupuestos. Desde el plan estatal de 2009 a 2012 la financiación ha caído un 40%. Ese programa dedicó 4.762 millones de euros, mientras el del Ejecutivo del PP para 2018-2021 destinó un total de 1.871 millones.