

PENSAR LA VIVIENDA HOY
VIVIR EL MAÑANA
CONGRESO NACIONAL DE VIVIENDA
VALENCIA 22-23 SEPTIEMBRE 2022

CONCLUSIONES

Robert Schiller, premio nobel de Economía de 2013, escribió un libro muy interesante en el que destaca la importancia creciente que ha cobrado el relato sobre el contenido, la narración sobre los hechos, la exposición subjetiva frente a los datos tozudos. Cómo es más importante la forma de contar un acontecimiento y de construir un relato coherente que la veracidad de los hechos que se reportan. Tenemos numerosos ejemplos de que así es en las narraciones políticas no substanciadas en hechos sino en leyendas -como la crueldad del Imperio Español en Hispanoamérica comparada con la del Imperio Británico en Norteamérica- pero que se transmiten con facilidad por la coherencia que entrañan. Esta prevalencia del relato sobre la verdad fáctica permitiría aplicar la regla italiana atribuida al filósofo y astrónomo Giordano Bruno que dice que *“se non e vero e ben trovato”*. En definitiva que aunque el relato contenga falsedades, el conjunto se considera creíble. Vayamos pues con el relato.

El Congreso Nacional de Vivienda celebrado en Valencia los días 20 y 21 de septiembre de 2022, en el que han participado 450 personas, 33 ponentes y participantes en las conferencias y mesas de debate, tras más de 10 horas de trabajo han alcanzado las siguientes conclusiones. (Me permitirán que en aras a la concisión y claridad de los mensajes iguale a todos sus autores a base de no citar a ninguno de ellos lo que hace pensar que sus ideas han sido bastante consensuadas por los asistentes al congreso).

1. **La importancia del sector de la vivienda en España.** El sector de la vivienda continúa siendo el **principal sector tractor** de la economía española por su impacto directo e indirecto sobre la producción, el empleo y el bienestar de los españoles. Su capacidad de arrastre sobre otras ramas como la financiera, el turismo, el transporte, los subsectores proveedores y las infraestructuras no tiene equivalente.

Tras la crisis inmobiliaria y financiera de 2009, dura y prolongada y cuando el sector inmobiliario se recuperaba de aquella la pandemia y ganaba solvencia, la crisis de los suministros, la inflación de costes y la guerra de Putin han introducido un **fuerte shock de oferta** que se ha extendido por la mayoría de países de nuestro entorno. El impacto se ha extendido como las ondas que genera una piedra lanzada en un estanque de agua quieta. En suma, se podría adaptar la conocida expresión de que *si el sector inmobiliario se constipa la economía española coge una pulmonía*.

Los fondos **Next Generation** representan una oportunidad para introducir mejoras de eficiencia energética en las viviendas nuevas o en las rehabilitaciones

de edificios públicos o privados y de incrementar las capacidades de digitalización de las empresas.

2. Las perspectivas para los próximos meses.

Los **próximos meses** traerán como poco una ralentización del crecimiento español y, con alguna probabilidad, una recesión corta dirigida a erradicar el fenómeno de la inflación. El endurecimiento de la política monetaria estadounidense junto con el del Banco Central Europeo no cesará hasta que la inflación no se modere y alcance niveles compatibles con el crecimiento de equilibrio a largo plazo. La **incertidumbre** sobre la duración y el grado de escalada de la **guerra** de Putin introducen elementos de riesgo en la actividad promotora al afectar a los **plazos** de ejecución, la evolución de los **costes** y la **disponibilidad y coste de la financiación**.

Esta mañana hemos escuchado una segunda ponencia sobre la coyuntura previsible para el resto de 2022 y 2023 con una referencia específica al impacto de la **política monetaria** sobre el precio de la vivienda y la de ésta sobre la inversión en vivienda. En líneas generales muy consistente con la que escuchamos en el día de ayer. Un moderado optimismo en el entorno próximo y una inquietud sobre el impacto que una crisis inmobiliaria china podría tener no solo en su economía sino también en los precios internacionales como los del acero.

3. La escasez de suelo y la falta de mano de obra especializada.

A pesar de ello, la mayoría de ponentes se ha declarado **moderadamente optimista** (esperemos que no se trate de la definición de optimista de quien se dice que es *un pesimista mal informado*). En el sentir general de los intervinientes se encontró la preocupación por la **escasez de suelo** finalista que anticipa una tensión de precios que evaporará el efecto de las ayudas a la demanda de vivienda en propiedad o en alquiler (MESA 1). *Sin suelo no hay vivienda, solo hay inflación de precios y alquileres*. La creación de suelo es, además, un indicador avanzado de la oferta de vivienda; se trata de una *condición necesaria aunque no suficiente* para que crezca el parque de viviendas. Han llovido críticas estadísticas sobre lo infundado que se encuentra el argumento de que existe un gran número de **viviendas vacías** en España y que *se ha alicatado hasta el paisaje*. Ninguno de los ponentes repone el suelo que consume lo que da señal de un colapso cercano en el parque de viviendas de algunas zonas del país. Se demanda la planificación a 10-15 años para dotar de un marco estable en el que desplegar las diferentes estrategias de un sector que por otra parte es pequeño (o pequeñito) de dimensión y que se encuentra muy atomizado. La parte de suelo tiene poco riesgo y demanda poca financiación ajena, al contrario que la construcción que tiene más riesgo y hace más uso del apalancamiento financiero.

Se detecta igualmente una generalizada **falta de mano de obra especializada** en los oficios vinculados a la construcción. Esta escasez repercute sobre los plazos de ejecución de las construcciones, así como sobre los costes de las mismas. Se reclama una política educativa pública y privada más activa en la formación profesional reglada, así como en la formación continua a lo largo de la vida de las personas en el seno de las empresas o de las asociaciones. Debe profesionalizarse la mano de obra y los oficios ligados a la construcción.

En materia de **financiación** no se aprecia abandono del sector por parte de las entidades financieras. En algunos casos los porcentajes mínimos en la preventa reducen los márgenes de ganancia de los proyectos aunque eliminan riesgo operativo. En todo caso, si se observa una complementariedad entre la financiación hipotecaria y las fórmulas alternativas no intermediadas por los bancos. La presencia de fondos de inversión con horizontes de muy largo plazo y más recientemente de *family offices* permite dotar de estabilidad a la financiación del suelo y a la construcción inmobiliaria.

Las empresas del sector de la vivienda están más satisfechas que la sociedad que las demanda. Existe un déficit específico de viviendas de alquiler o de residencias de estudiantes. El sector tiene fuerza para enfrentarse a los nubarrones que se atisban en el horizonte. Se aconseja parar las obras con márgenes desaparecidos.

En cuanto a la coyuntura política las elecciones próximas inducirán una aceleración de la legislación regulatoria probablemente improvisada y no contrastada con nuestro sector, una paralización de la aprobación de planes y una subasta de promesas que siempre se ramifican al sector inmobiliario. Se introduce así una creciente inseguridad jurídica del administrado fruto de los cambios de criterio de las administraciones y de la complejidad que entraña tratar con distintas administraciones públicas en diferentes Comunidades Autónomas o Corporaciones Locales (MESA 1). Nuevas leyes que se proponen regular la estructura de los barrios o los grandes tenedores de suelo amenazan con introducir efectos no deseados que conducen a una retracción de la oferta.

4. **La colaboración público-privada. El acceso de los jóvenes a la vivienda**

Se ha hablado extensamente a lo largo de este día y medio de la **colaboración público privada** y de la necesidad de adoptar compromisos y medidas para avanzar en la “normalización” de un sector objeto tradicionalmente de gran controversia, que sufre un retraso en el cumplimiento con las necesidades que se recogen en la Constitución Española sobre la garantía del acceso a una vivienda digna. El sector privado se siente capaz de resolver el problema en un margen de tiempo razonable si se dispone de suelo y se obtiene una rentabilidad razonable asociada al riesgo incurrido. En general, ofrece más protección al inquilino la suficiente provisión de oferta inmobiliaria que la prohibición del desahucio por impago u okupación (sí con k) indebida.

La necesidad de facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda. Ha planeado a lo largo del congreso la creciente dificultad para **los jóvenes** para acceder a la vivienda en propiedad o en alquiler. Aunque la preferencia que refleja la encuesta realizada es por la propiedad, el alquiler representa una alternativa para las primeras etapas de emancipación familiar de los jóvenes. Hemos comprobado que no despierta entusiasmo en el sector la introducción de topes a los precios de viviendas o alquileres, sobre todo porque no son eficaces para conseguir sus objetivos de garantizar el acceso a la vivienda. Sin embargo, sí se ha concluido que el colectivo de los más jóvenes tiene que ser un objetivo urgente y específico del necesario planeamiento a medio y largo plazo de la creación de suelo para la vivienda nueva, la adaptación de ésta a las necesidades de uso de este colectivo y de las ayudas europeas a la rehabilitación.

5. **Urgente llamada a la digitalización, la transparencia y la agilidad administrativa.** La **digitalización y transparencia** de procesos administrativos y constructivos, junto con el progreso técnico en la edificación con nuevos modelos basados en la industria deben contribuir a la mejora de la eficiencia, reducción de costes y de riesgos en la construcción de viviendas (MESA 2). Las AAPP deberían dejarse ayudar por los profesionales del sector para digitalizar los procesos, elevar la transparencia y trazabilidad de los mismos. Se citan mecanismos automáticos para la revisión de precios excepcional cuando así lo recoge la ley.

En cuanto a los **procesos administrativos** se han escuchado propuestas para la aceleración de la concesión de **licencias** mediante la colaboración con colegios profesionales o compartiendo software específico para la comprobación de los requisitos legales con entidades colaboradoras suficientemente acreditadas, al menos en dos comunidades autónomas. Se puede conseguir simultáneamente reducir el tiempo de concesión de una licencia e incrementar la garantía de que se cumplen las normas existentes. Se proponen medidas como el silencio administrativo que no precisan recursos adicionales pero que podrían revolucionar el mercado de la vivienda. También se han presentado casos de éxito en los que la administración municipal ha alineado su planeamiento con el objetivo de aumentar rápidamente la oferta de vivienda, en particular de la vivienda asequible.

A lo peor, la discrecionalidad de las decisiones y la ausencia de automatismo de los informes de conformidad puede revelar la preferencia por un sistema de otorgamiento basado en el ejercicio del poder real o simulado con las satisfacciones que ello comporta para la autoridad correspondiente.

6. **Industrializar más la construcción.** Se ha insistido en la necesidad de **industrializar más la construcción** a la manera que se realiza en los países del centro y norte de Europa lo que permitiría estabilizar más y mejor la actividad inmobiliaria y el empleo y mantener los equipos organizativos. Esto permitiría ganar dimensión en las empresas constructora, fuente de mejora de la

competitividad y asignatura que suele suspender el sector de la construcción. (Asistimos a un ejemplo ofrecido por uno de nuestros sponsors como es Porcelanosa con la fabricación en planta de todos los equipamientos de las cocinas y los baños que se transportan desde la fábrica hasta el punto de destino). Fachadas ventiladas, electrificación inductiva, conductos integrados de aire acondicionado, entre otros, son innovaciones de producto y de proceso que han llegado con cierto retraso al mercado español de la vivienda cuyas empresas demandan cada vez más talento de su personal. La creciente industrialización no debe significar un incremento en el feísmo de las construcciones. Todo lo contrario. La belleza debe prevalecer como uno de los principales criterios de diseño de las construcciones. En algunos países un cierto porcentaje de industrialización de la construcción ha sido considerado obligatorio mientras que en España solo tiene naturaleza voluntaria.

El rejuvenecimiento de los edificios debe constituir una oportunidad para relanzar el sector incluyendo **criterios de salud** en los edificios de nueva construcción que permitan mejorar las ventas como la iluminación natural de la vivienda o su ventilación. Se considera muy importante analizar la rentabilidad de una vivienda adquirida a largo plazo, de modo que de tiempo a que las mejoras constructivas en eficiencia energética se plasmen en suficientes reducciones en el coste de la energía.

7. **La necesidad de conocer mejor la información estadística del sector de la vivienda.** La información sobre las necesidades (demanda) de vivienda es importante para orientar la promoción y la oferta en la dirección adecuada. Se presentan los resultados procedentes de una **encuesta** realizada por GAD3 que expresamente indican (MESA 3)
 - a. **Preferencia de la propiedad sobre el alquiler** (elección que depende de la renta mensual y de la edad. La movilidad y la sostenibilidad importan).
 - b. En los últimos 35 años ha crecido la **dificultad de financiar la adquisición de vivienda** a partir de la RNBD que pasa de unos 3 años a 8,5.
 - c. Se observan **barreras** a la adquisición en el precio elevado de la vivienda, la inestabilidad laboral del demandante, el acceso a la financiación y el ahorro previo.
 - d. La demanda modela la estructura urbana. Centro-extra-radio. Extensiva-intensiva. Eficiente energéticamente, bien comunicada y de dimensiones adecuadas.
 - e. La población seguirá viviendo cada vez más mayoritariamente en las ciudades grandes en las que se ofrecen grandes oportunidades. El freno más inmediato es el acceso y coste de la vivienda.
 - f. Importancia de los colegios y escuelas para el asentamiento de la población en los centros de las ciudades.

8. **La vivienda turística.** (MESA 5).

La inversión inmobiliaria representa una entrada de capital muy importante en el territorio, por encima del saldo de la balanza comercial. Falta promoción

exterior, financiación y un tratamiento fiscal amistoso a la inversión extranjera en turismo residencial.

9. **El orgullo de pertenencia al sector de la vivienda.** Podríamos concluir con el reconocimiento colectivo del orgullo que entraña formar parte del sector de la vivienda en todos y cada uno de los eslabones de la larga cadena de valor añadido que comienza en el planeamiento a largo plazo de las necesidades de suelo, continúa con el diseño más adecuado de la vivienda en dimensión y calidad para satisfacer las necesidades de la ciudadanía y con su construcción y puesta en el mercado conforma el urbanismo y la forma de vivir de todos nosotros. Afortunadamente contamos con una percepción social mucho más favorable de la que se desprende a veces de los foros de discusión y debate en los que se nos ha dicho que se debería tener una presencia mucho más activa.

El Sector inmobiliario llega a la previsible etapa de Recesión Técnica con los deberes bien hechos: escaso riesgo comercial, balances saneados y un incremento de costes de producción asumido contra el margen del promotor y contra subida de precios.

Han sido 9 puntos que me atrevo a resumir en dos.

1.- Amarás y te sentirás orgulloso de tu sector inmobiliario con el que contribuyes de forma efectiva al bienestar de las personas y determinas en buena parte la calidad de su vida.

2.- Para no gripar el principal motor de la economía española proporcionarás a tiempo más espacio -entiéndase suelo, suelo, suelo- y más atención al papel del sector privado -entiéndase seguridad jurídica y actitud colaborativa- en colaboración con los legítimos

intereses públicos y quizás no insistir tanto en alternativas que no funcionan como las ayudas, subvenciones y desgravaciones que terminan por encarecer el precio del producto sin conseguir resolver el problema de escasez de vivienda.

Permítanme terminar con un chistecito que bien a cuento del sector de la vivienda, típico de una economista que se encuentra con otra y le dice que ella arreglaba el sistema bancario en dos patadas, simplemente aplicando la regla de tres. Ante la extrañeza de su interlocutor que no entiende la regla, la economista le dice. Los bancos deben pagar el 3% a los depositantes, conceder préstamos por ejemplo a los promotores al $3+3=6\%$, y con ese margen puede un director de oficina estar en el golf a las 3.