

# ¿Qué está pasando con el acceso de los jóvenes a la vivienda? Puede haber buenas noticias

NUESTROS SECTORES

**Antonio José Fernández Gómez**

PRESIDENTE DE PROVIA Y ECONOMISTA



**N**uestra empresa se dedica a la promoción de viviendas desde hace más de 30 años. Crecimos y nos consolidamos construyendo vivienda de protección oficial. Entregar una vivienda a una pareja de ilusionados jóvenes que iniciaban una nueva etapa en sus vidas ha sido de los momentos de mayor satisfacción de los que he disfrutado. Hace diez años que no hacemos ni una sola vivienda de protección oficial.

Muchas de las empresas promotoras de nuestra provincia nos pueden contar la misma historia; casi todas. Y no es por falta de ganas ni porque no haya compradores que quieran acceder a una casa nueva y moderna en condiciones asequibles ni mucho menos. Recientemente se ha publicado por la Generalitat Valenciana que solo en Alicante hay más de diez mil demandantes de vivienda inscritos. ¿Qué está pasando?

Durante los años 90, se pusieron en el mercado a disposición de las familias una media de 4.300 viviendas de protección oficial solo en la provincia de Alicante. Durante los años 2000 a 2010, una media de 3.200 al año, e incluso en los duros años de crisis inmobiliaria de 2011 y 2012 fueron más de 1.000 casas protegidas. Miles de familias pudieron acceder a una vivienda digna a precios ajustados y condiciones favorables. El acceso a la primera vivienda era un problema relativo en nuestra región, que afectaba (por desgracia) a un segmento de la población minoritario y más vulnerable. No era un problema generalizado. Ahora sí lo es. ¿Qué ha cambiado?

A partir del año 2013 la cosa cambió y mucho: en 2013 fueron 131 viviendas en todo el año; en 2014 bajaron a 120; y en 2015, cero viviendas. En 2016, 35; en 2017 fueron 112; en 2018 fueron 55; y en 2019 fueron 114 viviendas, en todo un año. De media, un 90% menos que en los años anteriores.

Lo que está pasando es simplemente que no se hacen viviendas de protección pública suficientes para nuestros jóvenes, y lo que entonces no era un problema hoy vuelve a serlo. De ahí la lista de 10.000 demandantes de primera vivienda inscritos en Alicante.

En los años 90 y 2000, no todo fue perfecto. Idealmente, el parque de viviendas protegidas debe ser equilibrado en cuanto a su composición entre vivienda en alquiler y en propiedad. Además, el parque en alquiler debe también contar con vivienda de titularidad pública para personas más vulnerables y otra privada. Todo debe ser bien balanceado equilibrado. Y el modelo anterior se decantó especialmente por la vivienda en propiedad. Falta-ban ciertamente viviendas para alquiler y el parque público era muy débil. Ante esta situación, en los años 2014 y siguientes los responsables de política de vivienda de la Generalitat Valenciana optaron por reequilibrar el modelo apostando más por potenciar el parque público de viviendas y apoyando a las familias con ayudas directas al alquiler. Como consecuencia, se limitaron enormemente los esfuerzos dirigidos al resto de viviendas y de ahí vienen las cifras que

hemos detallado más arriba. La decisión pública estaba entonces posiblemente justificada, pero el problema de esta decisión es que el esfuerzo inversor recae casi exclusivamente en la Administración y, en consecuencia, el número de viviendas que se ponen en el mercado crece muy lentamente. Aquellos países de Europa que cuentan con potentes parques públicos de vivienda lo han conseguido tras decenas de años de trabajo y acumulación, y sin olvidar los otros regímenes de uso; no se puede hacer de otra forma si no queremos generar desajustes en el mercado de primer acceso.

Desde la Asociación de Promotores estamos en permanente contacto con los responsables autonómicos de política de vivienda, y hemos encontrado en los últimos meses buena receptividad a este mensaje y a nuestras propuestas. Todos los promotores y la Administración estamos alineándonos para compatibilizar ambos modelos de manera que podamos presentar a los ciudadanos un balance de viviendas protegidas al mercado que case con las demandas que los jóvenes nos están solicitando. Compartimos que es necesario seguir potenciando el parque público y la oferta de viviendas en alquiler, pero también que es hora de reactivar y abrir el modelo de puesta en el mercado de vivienda protegida en propiedad y en distintos regímenes de protección, tal como hace años pudieron hacer miles de familias. El modelo deberá sin duda ser equilibrado, y también variado, como lo son los ciudadanos de nuestra Comunidad y la vida y las circunstancias de las personas. Esta fórmula implicaría de nuevo a la iniciativa privada y le imprimiría la velocidad y los resultados que ahora son imperativos.

Cada individuo y cada familia son diferentes, y sus circunstancias cambian, además, a lo largo de su vida. Pensar que el alquiler y solo el alquiler es la única solución es tan equivocado como afirmar que con la vivienda en propiedad (protegida o no) se solucionan los problemas de acceso. Ambos modelos son necesarios y complementarios, de hecho, ambos modelos tienen cabida en una misma familia en función de la etapa vital que recorran.

Desde una visión más económica, introducir en los planes de vivienda recursos y apoyo para la puesta en el mercado de viviendas en propiedad, tiene en estos momentos de incertidumbre especial relevancia:

-Para el comprador-usuario, a igualdad de vivienda es más barato hoy en día pagar la cuota del préstamo hipotecario que un alquiler. Los intereses están extremadamente bajos y es un momento para aprovechar esta situación. Además, el alquiler es para toda la vida y el préstamo se repaga y se acaba. El mayor activo-ahorro que globalmente tienen las familias españolas es la vivienda, en propiedad.

-Desde el punto de vista de la actividad económica, la misma se aceleraría en cuestión de meses desde la puesta en marcha de un plan de vivienda adecuado. En pocos meses veríamos grúas en nuestro territorio y jóvenes familias en las oficinas de ventas. Hay demanda y eso lo sabemos. Nuestro sector tiene ganas, medios y financiación para ello. Miles de trabajadores se verían beneficiados por la edificación residencial que se

reactivaría, no solo en los municipios costeros, también en los pueblos y ciudades interiores. Más de 2,5 empleos al año por vivienda edificada es suficiente argumento.

-Desde el punto de vista de política de vivienda, se conseguiría invertir las cifras de viviendas protegidas de los últimos años. Se demuestra que por cada euro público invertido en construcción de vivienda protegi-

da para la venta, el sector privado invierte 8 euros. Podemos multiplicar por 8 la velocidad de dichos resultados si sumamos lo público y lo privado.

Buenas noticias, decía al principio de este artículo. Y lo digo porque soy optimista, porque conozco a mi sector y sus capacidades, y porque, tras muchas reuniones con los responsables autonómicos de vivienda, he aprendido que sus intenciones para facilitar el acceso a la vivienda a los valencianos son sinceras. Por eso, hay espacio para la colaboración. ▲

**El parque de viviendas protegidas debe ser equilibrado en cuanto a inmuebles en alquiler y en propiedad»**

**Por cada euro público invertido en construcción de vivienda protegida para la venta, el sector privado invierte 8 euros»**

