

Domingo, 28 de julio de 2024

PEDRO J. SOLIVERES TUR**Presidente de la Asociación Provincial de Promotores de Alicante (Provia)**

El también director general del grupo VAPF reclama mayor colaboración público-privada para poner en el mercado casas a precios asequibles y alerta de las consecuencias que puede tener para el sector la polémica de los pisos turísticos

«Tenemos un problema de acceso a la vivienda muy grave»

DAVID NAVARRO

— Tras el récord de ventas del año pasado, ¿cómo evoluciona el mercado este 2024?

— Según datos de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de España (APCE) el sector ha experimentado una ligera desaceleración en 2024, con una caída de las ventas de viviendas en el entorno del 5% en el primer semestre del año. Se prevé una cierta recuperación con un crecimiento del 2% en este segundo semestre. Entiendo que para la provincia de Alicante, que registró el mejor tercer trimestre de los últimos 15 años en visado de nuevas viviendas en el 2023, según datos del Colegio de Arquitectura Técnica de Alicante, este 2024 será un buen año aunque no creo alcancemos los cifras de venta de 2023.

— ¿Cuánto de la evolución del sector se debe a la clientela extranjera?

— El cliente extranjero sigue siendo un pilar fundamental para el sector inmobiliario en Alicante. En 2023, aproximadamente el 40% de las transacciones de viviendas fueron realizadas por compradores extranjeros, según los registradores. En 2024 este porcentaje se ha mantenido estable. Sin duda, para el segmento de la vivienda nueva son fundamentales: adquieren el 60% de la oferta en la provincia. El comprador internacional, además, aporta estabilidad al sector en la provincia dando cobertura en momentos en que la demanda interna flaquea

— ¿Qué países presentan mejores perspectivas?

— Este año, los mercados con mejores previsiones son Alemania, Francia y los Países Bajos. La fortaleza económica de estos países y el interés continuo por la costa mediterránea española han impulsado

las ventas. El peso de los británicos es importante en la vivienda usada, y aún tenemos un fuerte tirón de mercados como Polonia y Ucrania. Llama la atención la presencia, aún escasa, pero en constante crecimiento del comprador estadounidense.

— ¿Y cómo evoluciona la demanda nacional?

— La demanda nacional no se está comportando de forma uniforme. Es heterogénea. Mientras que la compra de primera vivienda ha disminuido ligeramente, la demanda de segundas residencias ha permanecido relativamente estable. Es significativo que habiéndose reducido las operaciones de compra a nivel nacional, la demanda real sea muy elevada y no se pueda atender. Hay una brecha importante entre el precio de la vivienda y lo que una parte importante de los compradores puede pagar. Tenemos un problema de acceso a la vivienda muy grave. Hay grupos, como los jóvenes o los nuevos modelos familiares que no pueden acceder con la oferta actual y el problema es que, aunque seamos capaces de evolucionar el modelo, no se va a solucionar a corto plazo porque los tiempos administrativos y todo el proceso de



«La polémica de los pisos turísticos ya está afectando a las ventas de segundas residencias»

«Cualquier noticia negativa tiene un eco extraordinario en los países de origen de los compradores»

construcción es lento, y no se puede generar nueva oferta inmediata.

— Los últimos datos del Ministerio de Transportes y Agenda Urbana sitúan el precio de las viviendas de obra nueva en más de 2.000 euros por metro, bastante por encima del que se registró en la época del boom, ¿seguirán subiendo?

— Es probable que continúen subiendo, aunque a un ritmo mucho más moderado. Hay que tener en cuenta que el aumento de los costes de construcción ha sido muy importante y ha tirado al alza los precios de forma significativa. Si a esta circunstancia le sumamos las tensiones que genera la escasez de suelo disponible y la alta demanda, especialmente en zonas costeras como Alicante, tenemos varios elementos que inciden directamente en la subida del precio medio de la vivienda nueva. Aun así, son precios competitivos si los comparamos con otros mercados internacionales. De ahí, también, el apetito que despiertan en el comprador extranjero.

— ¿Son sostenibles estos niveles de precios que, como usted apuntaba, dejan fuera a gran parte de la demanda nacional?

— Esta es un tema que nos genera gran preocupación. Aunque la demanda extranjera ha compensado en parte la disminución de la demanda nacional, muchos ciudadanos españoles encuentran cada vez más difícil acceder a la propiedad debido a los altos precios. Esta realidad es un problema para el sector, porque el mercado se tensiona y se rompe el deseado equilibrio entre oferta y demanda, escenario óptimo en cualquier circunstancia. Se deberán de aplicar políticas para reestablecer ese equilibrio incrementando la oferta asequible que permita acceder a esa demanda insatisfecha.

— ¿Y por qué no se construye aho-



Pedro Soliveres en la sede de la patronal de los promotores alicantinos, Provia.

ra vivienda asequible?

— La construcción de vivienda asequible se enfrenta a múltiples obstáculos, incluyendo los altos costes de suelo, las regulaciones estrictas y unos costes de construcción disparados. Además, una legislación desfasada que inviabiliza económicamente la posibilidad de sacar al mercado viviendas asequibles en tanto en cuanto, por un lado, limita el precio de venta al vendedor y, por el otro, también limita los ingresos máximos que puede percibir el comprador. De este modo, el precio autorizado de venta es prácticamente inferior al de coste y el nivel de ingresos máximo que se fija a los compradores es inferior al que te exigen las entidades financieras para conceder un préstamo. En conclusión, una ecuación irresoluble. Es importante diferenciar entre vivienda asequible y vivienda social. La solución a la primera se puede (lograr) si somos capaces de convertir la tan manida frase de colaboración público-privada en una realidad y, la segunda, es más compleja y requiere de solidaridad y apoyo institucional.

— ¿Qué medidas habría que poner en marcha para conseguir esa vi-

vienda asequible?

— El sector está muy preparado y motivado para atender esta demanda social con connotaciones más allá de lo puramente empresarial. Pero, para eso, es necesario un trabajo conjunto entre iniciativa privada y pública. Estamos muy esperanzados y confiamos que las medidas adoptadas en estos primeros meses de legislatura y las que se anuncian sean eficaces y ayuden a desburocratizar las cuestiones administrativas, que agilicen los procesos, hagan más ágil la materialización de los distintos proyectos, reduciendo tiempos y, por lo tanto, costes de gestión y precio de venta. Confiamos que, en breve, se apruebe el nuevo reglamento de VPP (Vivienda de Protección Pública) donde se regulen de forma adecuada los precios de venta, los límites al precio del alquiler, los ingresos máximos de los compradores, así como las condiciones que deben reunir.

— ¿Cómo valora las medidas adoptadas por la Generalitat, como ese impulso de 10.000 VPO?

— Es un paso positivo. Esta medida podría aliviar parcialmente la demanda de vivienda a precios ase-

Domingo, 28 de julio de 2024

Pilar Cortés



«El comprador internacional aporta estabilidad al sector, dando cobertura en momentos en que la demanda interna flaquea»

«Es probable que los precios continúen subiendo, aunque a un ritmo mucho más moderado»

«La demanda insatisfecha por no poder acceder a la vivienda no sólo incluye a las rentas más bajas sino, también, a las rentas medias y las medias altas»

«El tiempo medio para una licencia de construcción puede superar los 12 meses, lo que retrasa proyectos y aumenta los costes»

quibles y mejorar la accesibilidad a aquellos ciudadanos con ingresos medios. Sin embargo, es crucial que estas iniciativas se implementen de manera efectiva y rápida para que tengan un impacto real en el mercado. Para ello es también necesario reducir los tiempos de gestión administrativa.

— **¿Y las del Gobierno, de facilitar avales?**

— Las medidas del Gobierno para facilitar avales hipotecarios a jóvenes y familias son bienvenidas, ya que pueden ayudar a superar la barrera que supone la entrada inicial para la adquisición de una vivienda. El problema es que limita a 35 años la edad para solicitarla, así como el nivel de renta de quien la solicite. A esta iniciativa se suma la propuesta del Instituto Valenciano de Finanzas (IVF), que tiene intención de facilitar el acceso mediante avales, si bien, en este caso el límite de edad pasa a 45 años, y no se limitan las rentas, lo que permite incorporar a un mayor grupo y a las rentas medias. Tenemos que ser conscientes, como ya he dicho, que la demanda insatisfecha por la imposibilidad de acceso a la vivienda no sólo incluye a las rentas

más bajas sino, también, a las rentas medias y medias altas que, aunque disponen de los recursos para atender la hipoteca dado su nivel de ingresos, no disponen del capital inicial para atender la entrada.

— **¿Cómo ven la polémica de los pisos turísticos? ¿Creen que puede afectar a las ventas de segundas residencias a extranjeros?**

— Ya está afectando a las ventas. Tenemos que tener claro que la compra de una segunda residencia, en parte, es también una inversión y que el resultado de esa inversión se mide en base a dos parámetros: revalorización y rentabilidad. Si eliminamos uno, algo falla. Hemos de ser muy cuidadosos con esta cuestión. Cualquier noticia negativa aquí tiene un eco extraordinario en los países de origen de nuestros compradores. No podemos caer en el efecto contagio y considerar que la problemática de la vivienda turística en un centro histórico en el casco urbano de un municipio es la misma que la de otra situada en un residencial ubicado en una zona de ensanche del mismo u otro municipio, turístico o no. Un porcentaje sustancial de nuestra economía

depende del turismo en todas sus facetas y tenemos que ser extraordinariamente cautelosos y realizar un detenido análisis de cada municipio, cada circunstancia, antes de demonizar un sector que aporta mucho a la economía doméstica. El ratio entre turista/población, en Alicante es ocho veces menor que en Baleares o tres veces menor que en Canarias.

— **¿Creen que debería limitarse o regularse de alguna manera este fenómeno de los pisos turísticos?**

— Como le he dicho debe analizarse caso a caso, situación a situación, municipio a municipio, área a área. Algunos sectores ponen el foco en la vivienda turística y consideran que es la causante de gran parte de la problemática de acceso a la vivienda que tenemos en este país. Es importante conocer que la vivienda turística representa menos del 1,5% del parque de viviendas total. Pretender que ese porcentaje sea el causante de todos nuestros males me parece, al menos, chocante. Hay que tomar medidas que pongan el foco en el acceso a la vivienda de determinados grupos sociales, que pasan por generar oferta, y no por contraerla con de-

cisiones no muy meditadas. Por ejemplo, la falta de políticas que garanticen los derechos del arrendador está impulsando a que muchos propietarios se enfoquen hacia el alquiler turístico en vez del alquiler de larga estancia. Esta cuestión, dramática, de acceso a la vivienda debería entenderse de la suficiente entidad como para abrir un gran debate de la política en mayúscula, abordándolo desde una perspectiva global. Creo, sinceramente, que la vivienda turística ha revitalizado barrios desolados en muchas ciudades, ha permitido desarrollar exitosos complejos residenciales en zonas de ensanche, ha hecho crecer a muchos municipios que no disponían de economías alternativas que aportarían bienestar a sus ciudadanos. Ahora bien, también creo, que debe de ajustarse la actual regulación, de modo, que de seguridad jurídica a los propietarios y respete los derechos de terceros.

— **Otro de los grandes problemas del sector son los retrasos con las licencias, ¿cuál es la situación actual?**

— Los retrasos en la concesión de licencias siguen siendo un problema importante. Según un informe

reciente del Observatorio de la Construcción, los tiempos de espera para obtener una licencia de construcción en Alicante pueden superar los 12 meses, lo que retrasa proyectos y aumenta los costes. Hay casos, muchos, donde el tiempo de tramitación suele superar los dos años. Hay que aplaudir la publicación del decreto-ley por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa. Es muy reciente y aún estamos analizándolo, pero apunta a que puede mejorar, de forma significativa, toda la farragosa operativa que viene implicando realizar cualquier sencillo trámite.

— **¿Es muy grave el problema de la falta de suelo?**

— La falta de suelo finalista es un problema muy grave. Limita la capacidad de construir nuevas viviendas y repercute directamente en el precio final dificultando el acceso a la vivienda. Es cierto que, en la Comunidad, hay suelo calificado como urbanizable que está pendiente de gestión, pero también es cierto que mucho de él permanecerá así como está, bien porque se ubica en zonas donde no existe demanda, bien porque desarrollar un programa puede suponer una tarea imposible por posicionamientos políticos u otras trabas administrativas. También hay una concentración de suelo en manos de la Administración, fruto de los distintos trámites urbanísticos, que se debería poner en valor para desarrollar vivienda asequible. En esa línea viene trabajando el Plan VI-VE, del que confiamos salgan en breve los concursos.

— **Una de las primeras medidas del nuevo Gobierno valenciano fue posponer la entrada en vigor de las Normas de Habitabilidad y Diseño, que el Botànic aprobó en su última sesión. ¿Qué opinión le merece?**

— Fue una decisión muy poco acertada aprobar y publicar unas normas de este calado estando en funciones, por eso entiendo se tomó una buena decisión posponiendo su entrada en vigor hasta valorarlo. Hasta la fecha no se ha podido hacer ese análisis y entendemos que sería positivo derogarla o posponer su entrada en vigor, al menos, dos años más. Aprobar esta norma ahora implicaría un nuevo encarecimiento de la vivienda, ya que imponen una serie de obligaciones que no mejoran sustancialmente la calidad de la vivienda, aunque si incorporan nuevas demandas que aumentan el ratio de comunes por metro cuadrado de vivienda. Necesitamos dar acceso a la vivienda a nuestros jóvenes y a muchos otros sectores sociales. Esto implica, necesariamente, crear viviendas, perfectamente funcionales pero de menor tamaño y precio más asequible. ■