

A Fondo

La colaboración público-privada en el sector residencial

La Administración debe aprovechar la experiencia de las empresas para reducir sus necesidades de endeudamiento y acelerar los plazos

Ricardo Martí-Fluxá *Presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI)*

La crisis del Covid-19 ha puesto sobre la mesa los beneficios que se pueden obtener de modelos colaborativos en cualquier ámbito, tanto a nivel social como empresarial. Esta cooperación entre Administraciones públicas y empresas privadas es muy necesaria en el mercado inmobiliario. Debe ser una palanca para construir un mercado inmobiliario, principalmente residencial, adecuado a las necesidades de hoy de los ciudadanos.

Debemos apoyar en España la idea, y las correspondientes ventajas, de la colaboración público-privada. La aplicación correcta de estas alianzas puede suponer un impulso determinante en la ejecución y finalización de proyectos complejos que tendría dificultades de gestionar de forma unilateral el sector público.

En el ámbito inmobiliario, existe un segmento en el que es claramente necesario apostar por estas alianzas. Se trata de la vivienda pública. Según datos del Ministerio de Fomento, la producción de vivienda pública en España ha pasado de "un total de 97.617 viviendas iniciadas en el año 2006 a 12.312 viviendas en el año 2019 es decir, un 12,6% de la cifra alcanzada" 13 años antes. Por su parte, el Banco de España estima "para el conjunto de la nación, unas necesidades de vivienda de entre 55.000 y 220.000 unidades" anuales en función del mercado específico en las distintas zonas del país.

Por lo tanto, la Administración pública es consciente de que en estos momentos la oferta en el mercado inmobiliario español en determinados segmentos es claramente insuficiente. Ante esta realidad, no cabe duda de que la construcción de un parque público de vivienda adecuada debe ser un objetivo central para los poderes públicos.

En este contexto, la colaboración público-privada será clave por los beneficios que puede aportar a la sociedad. En primer lugar, porque la implicación de agentes privados supone contar con la experiencia de empresas especializadas. Las compañías del sector tienen el conocimiento técnico necesario para desarrollar proyectos complejos, de acuerdo a las regulaciones y necesidades determinadas por las autoridades públicas competentes. En el caso de España, además, contamos con un sector altamente profesionalizado, por lo que su capacidad para aportar valor añadido no se puede ignorar, menos aún en un momento de necesaria reactivación económica.

En segundo lugar, los acuerdos público-privados suponen para las arcas públicas reducir sus necesidades de endeudamiento, ya que las empresas privadas se hacen cargo de una parte de los



Viviendas en construcción en Villaverde (Madrid). PABLO MONGE



Frente al modelo intervencionista del alquiler, en Austria o Países Bajos hay grandes bolsas de vivienda pública

correspondientes presupuestos. El sector privado es, por lo tanto, un aliado para avanzar en la construcción de infraestructuras básicas en nuestras sociedades.

El tercer beneficio se obtiene en forma de tiempo. El establecimiento de alianzas público-privadas puede agilizar los trámites, lo que tiene efectos directos en los plazos de finalización y, como consecuencia, puede suponer también un ahorro adicional en los costes.

Merece la pena destacar que una correcta planificación de los plazos, unida a una gestión ágil en el desarrollo de los proyectos, resulta en estos momentos más necesaria que nunca, a la vista, como hemos mencionado antes, de la necesidad real de oferta de vivienda pública que reflejan los datos. En este sentido, cabe recordar que en España el retraso medio en la concesión de licencias de obra nueva oscila entre los 12 y los 17 meses, lo que puede suponer un sobrecoste medio de 13.000 euros por vivienda. No cabe duda, por tanto, de que en esta cuestión la cooperación público-privada es imprescindible para nuestro sector.

El impacto que tendría la construcción de un parque de vivienda pública en el segmento del alquiler es incuestionable. En algunas zonas de España, las rentas han subido de forma constante durante los últimos años, debido a un incremento de la demanda y una evidente falta de oferta. La intervención del mercado del

alquiler, estableciendo una limitación en los precios, no es una estrategia nueva ante esta situación: ciudades como París o Berlín han aplicado medidas de este tipo y como consecuencia, los propietarios han retirado sus viviendas del mercado por falta de rentabilidad, disminuyendo aún más la oferta y restringiendo más el acceso a la vivienda. Frente a este modelo encontramos en países como Austria o Países Bajos grandes bolsas de vivienda pública, construidas durante décadas y destinadas en buena parte al alquiler, que facilitan una vivienda a aquellos colectivos sociales que por diversas razones no pueden optar a un inmueble en el mercado libre.

La pandemia ha transformado muchos ámbitos de nuestra sociedad de forma drástica. Estamos posiblemente ante un cambio de paradigma, en el que los acuerdos de colaboración mutua y de sinergias en todos los ámbitos van a estar más presentes que nunca. Y todo ello en un escenario social y económico en el que la agilidad y la flexibilidad tienen ya un papel protagonista.

La vivienda es un elemento fundamental en la vertebración de un país y de su economía y por esta razón, las Administraciones públicas, en todos sus niveles (estatal, autonómico y municipal) deben apostar por este modelo hoy, porque es la base sobre la que construir el mercado inmobiliario residencial del mañana.