

Ricardo Martí-FLuxa

Presidente de ACI Asociación de Consultoras Inmobiliarias

La Asociación de Consultoras Inmobiliarias ACI es el interlocutor de las 7 grandes consultoras del mercado español: BNP Paribas Real Estate, Catella, CBRE España, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank y Savills Aguirre Newman.

"Además de incrementar la oferta de vivienda social, la solución también viene por incentivar la vivienda libre con precios modulados tan solo por la oferta y la demanda, sin otros condicionantes externos"

Redacción

¿Cómo afectará al mercado residencial de alquiler y concretamente, a los numerosos proyectos de Build to Rent que hay en España, la futura Ley de Vivienda?

En primer lugar, nos gustaría poner en valor la labor del gobierno para buscar y dar forma a una nueva normativa que atienda a las necesidades de la ciudadanía y del sector. Consideramos que

tenemos que ser cautos antes de valorar cómo será su repercusión, pues aún está en trámite y no sabemos cómo será el contenido final de la Ley de la Vivienda. Por tanto, es prematuro hacer aún

una valoración profunda.

Por nuestra experiencia, consideramos que la demanda y la oferta del mercado inmobiliario, y con ella los precios, se debería equilibrar en un entorno de libre mercado.

Respecto a los proyectos 'Build to rent' creemos que continuarán en crecimiento y ayudarán a dinamizar y atender la creciente demanda de vivienda en régimen de arrendamiento. Por esta razón, vemos positivo que se invierta cada vez más en este segmento y que la administración acompañe en este desarrollo a través de medidas que puedan incentivarlo.

¿Qué opina sobre el hecho de que las comunidades autónomas tengan la potestad de decidir si aplican o no el mecanismo para limitar las rentas de los alquileres?

Sin duda, las comunidades autónomas son las que mejor conocen las necesidades de su población, sus circunstancias económicas, así como la radiografía real de la vivienda de alquiler en su área geográfica. No obstante, tememos que pueda derivar en una si-

tuación desigual que lleve a una evolución del mercado a dos velocidades, la que marcan las zonas tensionadas y las que no.

Desde ACI, ¿Qué fórmulas alternativas a la regulación de precios proponen aplicar para fomentar el alquiler asequible a toda la población?

Consideramos que podemos mejorar e impulsar el mercado de alquiler en España con medidas que ayuden a ampliar la oferta existente en el mercado, especialmente en los núcleos urbanos, y otras más centradas en proteger al propietario y otorgarle seguridad jurídica que le decida a tener su inmueble alquilado.

Además de incrementar la oferta de vivienda social, la solución también viene por incentivar la vivienda libre con precios modulados tan solo por la oferta y la demanda, sin otros condicionantes externos. Todo ello contribuirá a que los precios se ajusten.

Una mayor entrada a operadores, fondos o compañías especializadas en la promoción, desarrollo y gestión de vivienda en alquiler será positivo. A esto hay que añadir que será un



Alquiler en libre competencia:

“Reiteramos nuestra predisposición a trabajar junto a la administración en fórmulas de colaboración para diseñar políticas destinadas al mercado del alquiler en libre competencia, una dinámica que también nos llevará a acercarnos cada vez más a la media europea.”

Colaboración público - privada:

“Desde los orígenes de nuestra asociación, hemos sido defensores de la colaboración público-privada. No concebimos otra forma alternativa que trabajar en común y planificar juntos los imprescindibles cambios para hacer que nuestras ciudades sean más eficientes y más sostenibles, siguiendo los nuevos condicionantes de la sociedad.”

buen acicate para equilibrar la oferta y demanda en determinadas ciudades, así como las rentas. Tampoco podemos olvidar otras ofertas innovadoras como el co-living,

Es un hecho que los jóvenes se tienen que marchar de las grandes ciudades porque los precios de las viviendas, tanto de alquiler como compra, son muy elevados ¿El ‘Bono Joven’ es una medida incentivadora para solucionar este problema?

Toda ayuda es bienvenida, y más aún en una situación en la que nos estamos reponiendo de los efectos del coronavirus, que ha supuesto, en muchos casos, dificultades para que los jóvenes entren al mercado laboral.

Un impulso aún mayor a la hora de facilitar que los jóvenes se independicen, podría ser que el ‘Bono Joven’ se complementara con avales y líneas de crédito en los préstamos de primera vivienda o la colaboración con entidades financieras para la concesión de ayudas a bajo interés. La reducción al 4 % del IVA para la compra de primera vivienda es otra solución para incentivar la compra y reducir la alta presión fiscal sobre la vivienda en España.

¿Se ha “demonizado” injustamente a los propietarios?

El mercado inmobiliario español está protagonizado por propietarios particulares, es decir, la gran mayoría de los españoles son propietarios de al menos una vivienda, por lo que no creemos que esta figura esté demonizada. En cualquier caso, desde ACI consideramos que lo nece-

sario es aportar soluciones reales y viables que ayuden a poner en el mercado una oferta de vivienda determinada que en estos momentos no está atendida, para lo que es imprescindible la colaboración entre empresas privadas y administraciones públicas. Solo de esta forma es posible llevar a cabo acciones que tengan un efecto positivo en la sociedad y no perjudiquen el normal funcionamiento del mercado inmobiliario. Entre todos tenemos que propiciar las condiciones óptimas de protección y seguridad jurídica que merecen, en otras palabras, un clima de confianza que motive a ese propietario a arrendar su propiedad en lugar de tenerla desocupada. Reiteramos nuestra predisposición a trabajar junto a la administración en fórmulas de colaboración para diseñar políticas destinadas al mercado del alquiler en libre competencia, una dinámica que también nos llevará a acercarnos cada vez más a la media europea.

Actualmente, ¿Cómo diría que está funcionando la colaboración público-privada en el sector inmobiliario en España?

Desde los orígenes de nuestra asociación, hemos sido defensores de la colaboración público-privada. No concebimos otra forma alternativa que trabajar en común y planificar juntos los imprescindibles cambios para hacer que nuestras ciudades sean más eficientes y más sostenibles, siguiendo los nuevos condicionantes de la sociedad.

Para afrontar los retos demográficos de las

próximas décadas se precisan los esfuerzos y la coordinación de todas las organizaciones implicadas con sus distintos puntos de vista y soluciones en un marco de integración y cooperación. La creación de una mesa de Vivienda que reúna la experiencia de todos estos agentes puede multiplicar los resultados y el dinamismo que podemos aportar al crecimiento de nuestra economía.

¿Qué acciones llevan a cabo desde ACI para ayudar a dinamizar el sector inmobiliario?

Entre otras medidas, ACI aboga por la movilización de más suelo público, la construcción de obra nueva aumentando la oferta y generando, además, un alto volumen de empleo en la construcción. La agilización de trámites administrativos y reducción de burocracia será otra contribución positiva, siendo conscientes de que la digitalización estará presente en estos procedimientos y nos dará un plus de eficiencia. Creemos que una mayor extensión de la Declaración Responsable y deducciones en el IRPF, tanto por inversión en vivienda habitual como para los arrendatarios puede ayudar a recuperar la buena salud que merece el mercado inmobiliario. En estas tendencias de mercado que promovemos desde la asociación, se puede ver un buen ejemplo en nuestro último Libro Verde, que resume la evolución de los diferentes segmentos inmobiliarios en los últimos cinco años.—