

La Ley de la Vivienda y el nuevo índice de alquiler estrangularán el mercado e incentivarán la 'okupación'

Noticias 24hs | 03-03-2024 | 20:49



La vivienda es considerado un bien básico protegido por la Constitución como un Derecho de los ciudadanos, sin embargo, desde hace unas décadas la promoción pública de VPO es prácticamente inexistente. Muchos gobiernos locales se han ahogado en Planes Generales de Ordenación Urbana que no han liberado suelo público y, para colmo, tras la caída de las Cajas de Ahorro, es España apenas se promueven cooperativas. El resultado es que, tras la crisis del 2008, los promotores privados no han sido capaces de cubrir la creciente demanda, quizás atemorizados por las imposiciones de un marco legal que restringe los estímulos a edificar. La tormenta perfecta para que las únicas casas que se construyen sean para ricos.

Comprar una vivienda es hoy una tarea casi inalcanzable para la mayoría. Hubo un tiempo en que las hipotecas se prestaban por los bancos y cajas por encima del 100% del valor e incluso te animaban a que pidieras ?lo que quisieras?, para un viaje, un coche o una reforma. Hoy el desembolso mensual que hace una familia para hacer frente al pago de su vivienda es indiferente si es en régimen de alquiler o en hipoteca, y hay que destinar 1.000 euros igual para la hipoteca que para el alquiler. La diferencia estriba en que hoy en día es prácticamente imposible acceder a la compra de una casa si no se desembolsa al menos un 25% de su valor.

Un dato elocuente acerca del proceso que sigue la oferta de vivienda nueva en España es el de la entrega neta de Certificados de Fin de Obra: si en el primer trimestre de 2008 se entregaban 650 certificados de fin de obra, la cifra se quedaba en solo 87 certificados trimestrales al cerrar 2023.

Y claro, la necesidad de vivienda continúa creciendo, creándose un desfase entre la oferta y la demanda que deja un saldo negativo de 200.000 viviendas anuales, un fracaso que se perpetúa en el tiempo a pesar de la Sareb y de la acumulación de viviendas vacías o a medias construir que quedaron tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

El desaliento para el sector y los analistas llegan con el nuevo índice oficial de precios de referencia del alquiler, que no hacen sino incrementar más los precios ante una restricción segura de la oferta: nadie quiere poner en alquiler en esas condiciones, con tan pocas garantías para el que saca su vivienda al mercado.

Curiosamente, el fenómeno de la 'okupación' ha crecido directamente proporcional al problema de la vivienda y ante el fenómeno de decenas de miles de casas cerradas que no se ponen en alquiler. La Ley de Vivienda, el límite al alquiler con topes del 3% actualmente y el nuevo índice de referencia del alquiler aprobado por el Gobierno son medidas que, a ojos de los expertos, no hacen más que disminuir la oferta de vivienda disponible con el consiguiente aumento de los precios, en un bucle que se perpetúa y crece en el tiempo.

Para Jorge Fe, gerente de 'Fuera Okupas', una empresa que se dedica a desalojar inmuebles que ha sido ocupados ilegalmente, la Ley de Vivienda es un 'laboratorio populista y de captación de votos que promueve la paralización de la oferta de alquiler'. 'La pirámide de la ocupación crece cada vez que existe una intromisión ilegítima del Gobierno con ánimo intervencionista'.

Jorge Fe cree además que la Ley de Vivienda ha provocado 'una estigmatización del inversor y del propietario particular' y ha aumentado la ocupación ilegal en viviendas de propietarios particulares.

Existen además muchas medidas que lastran la oferta de vivienda nueva: hay un excesivo número de normas e informes sectoriales que hacen difícil la aprobación de un plan, con el resultado de una menor oferta de casas. En muchos municipios, cada cual a su entender, llevan a cabo medidas como la de reservar el 30% del suelo de una promoción de obra nueva para vivienda protegida algo que, aunque teóricamente aceptable, en la práctica hace inevitable que se desincentive a los posibles inversores y, como consecuencia, hay menos obra nueva en el mercado.

Y otros ayuntamientos incluso que estrangula la puesta en el mercado de más vivienda es la de derecho de tanteo y retracto por parte de las administraciones públicas: pueden bloquear el suelo, y que no se construya, pero el problema es que tampoco edifica allí la propia administración para construir vivienda de protección oficial, hoy casi inexistente.

En definitiva, para los expertos y los promotores de suelo y construcción, la ley de vivienda se ha convertido además en un 'ataque sin precedentes' a las competencias de las Comunidades Autónomas, no contribuyendo en absoluto a lo que ahora se conoce como 'zonas tensionadas', que coinciden justo con las más pobladas y las que más demanda de vivienda generan.

Según los últimos datos actualizados del Instituto Nacional de Estadística (INE), en España hay todavía casi 4 millones de viviendas vacías, el equivalente al 14% del parque total, de las cuales, aunque parezca mentira, 97.000 están en Madrid y 75.000 en Barcelona. Mucho coto de caza aún para la 'okupación' ilegal de vivienda.

Autor: Redacción