



# CORTES GENERALES

# DIARIO DE SESIONES DEL

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

---

Año 2024

XV LEGISLATURA

Núm. 232

Pág. 1

## VIVIENDA Y AGENDA URBANA

**PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.<sup>a</sup> ISABEL MARÍA BORREGO  
CORTÉS**

Sesión núm. 11

celebrada el martes 10 de diciembre de 2024

---

Página

### ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda (número de expediente 46/000002):

- |   |    |
|---|----|
| — Del presidente de APCEspaña (Vilajoana Eduardo). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000172) .....  | 2  |
| — Del señor Rodríguez López, doctor en Ciencias Económicas, estadístico y expresidente del Banco Hipotecario. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000174) ..... | 11 |
| — Del presidente de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, AVS (López Cerezo). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000208) .....      | 25 |
-

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 2

Se abre la sesión a las nueve y treinta y dos minutos de la mañana.

**CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARCENCIAS PARA INFORMAR SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA (número de expediente 46/000002):**

— **DEL PRESIDENTE DE APCESPAÑA (VILAJOANA EDUARDO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000172).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días.

Abrimos la sesión para tramitar el orden del día correspondiente a la celebración de las siguientes comparecencias para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de vivienda.

Antes de dar paso al compareciente, quiero informar a los miembros de la comisión de que en la presente sesión se va a disponer de traducción simultánea en catalán, de acuerdo con la petición de los grupos.

Doy la bienvenida a don Xavier Vilajoana Eduardo, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, al que agradecemos su disponibilidad. Muchísimas gracias por acudir a esta comisión en esta última sesión de comparecencias que hemos convocado, y muchísimas gracias, también, por la documentación que nos ha facilitado con anticipación.

Tiene usted la palabra.

El señor **PRESIDENTE DE APCESPAÑA** (Vilajoana Eduardo): Muchas gracias, Isabel.

En primer lugar, quiero agradecer que me hayan convocado a esta comparecencia como presidente de los promotores y constructores de España; también es verdad que nos hubiera gustado que nos hubieran escuchado hace mucho tiempo atrás. Probablemente, si así hubiera sucedido, creemos que no estaríamos en esta situación de urgencia en la que estamos actualmente.

Antes de empezar con la conceptualización de cómo está el mercado, de cómo vemos el sector, me gustaría decir que estamos un poco dolidos en el sentido de que hace muchos años que reclamamos su atención, que hace muchos años que abogamos por que se nos escuche y que hace muchos años que creo que se nos debería haber escuchado, pedido información, aprovechar nuestra capacidad, nuestra experiencia y nuestro conocimiento, pero nos conformamos con que nos llamen y nos requieran ahora por una necesidad. Por algo se empieza en esta vida y esperemos que todo lo sucedido en el pasado con respecto a nuestro sector no vuelva a suceder. (**Apoya su intervención en una presentación digital**). Si nos ponemos en el contexto de la situación actual del mercado inmobiliario, saben —y, si no, les informo— que, según las últimas proyecciones del INE, se prevé que para los próximos cuatro años se creen 330 000 nuevos hogares, lo que está por encima de los 215 000 de la anterior previsión. Esto refleja una oferta alarmantemente insuficiente si tenemos en cuenta que, en el último año, en el acumulado hasta julio de 2024, se han finalizado unas 92 000 viviendas. Realmente, con estos simples datos, ya deberíamos alarmarnos.

¿A qué se debe esto? Normalmente, las causas son múltiples: evidentemente, están los problemas en la gestión de suelo, que creo que ya es endémico en nuestro país, desgraciadamente; además, le añadimos los altos costes de construcción, que esto es verdad que depende menos de nuestro país porque es un mercado mucho más global; también hay un tema que creo que es muy importante y que depende sobre todo de nosotros, que es esta embriaguez legislativa de los últimos años; y luego, cómo no —creo que hay que decirlo—, una escasa inversión en políticas de vivienda.

Si comparamos los recursos que destina la Administración a este fin con los de educación y sanidad, por ejemplo, que son junto con la vivienda los tres pilares básicos que últimamente se nombran con más asiduidad, solo haciendo esa simple comparativa ya nos podemos dar cuenta de uno de los motivos por los cuales estamos en esta situación de emergencia.

Por los datos que he dado, es importantísimo que seamos conscientes de la desigualdad y del desequilibrio que hay entre la oferta y la demanda, porque no hay ningún sector ni ningún mercado donde este enorme desequilibrio no genere un aumento de precio. No hay ninguno, no conozco ninguno; si alguien conoce alguno, por favor, que me ilumine. Por tanto, hay que poner ya en marcha la rueda de la producción de vivienda porque, señores, hay que triplicar la producción que se hace hoy en día, y para eso es imprescindible, nos guste o no, la inversión privada y, sobre todo, ganar en productividad. Desgraciadamente, las medidas que se han estado tomando hasta este momento consideramos que no

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 3

están obteniendo el resultado deseado, sino más bien al contrario, están paralizando mucho más la construcción de viviendas y la inversión privada. Creemos que hacen falta realmente cambios legislativos de calado, de mucha profundidad en el urbanismo, sobre todo para que se realice y se lleve a cabo ese aumento de la productividad.

Según datos del Banco de España respecto del mercado de alquiler, por ejemplo, España es el país de la Unión Europea donde el sobreesfuerzo realizado por las familias para pagar el alquiler es el más alto, es decir, en la Unión Europea está en torno a un 20 % de la gente que tiene que hacer un sobreesfuerzo para pagar el alquiler y en España estamos en el 40 %, muy por encima, por ejemplo, de un país como Alemania, que se sitúa en el 13,8 %. Son datos que hay que tener muy en cuenta y poner encima de la mesa porque es uno de los problemas que hay que solucionar ya, y, evidentemente, la falta de oferta no ayuda en absoluto. Pero es que, además, hay que ir con mucho cuidado, porque si solo nos centramos en una parte de los problemas, como puede ser ahora la urgencia del alquiler asequible, podemos generar un problema mayor a medio y largo plazo. En el sector de la vivienda hay que trabajar para el presente, hay que mirar en el corto plazo, pero, sobre todo, hay que asegurarse el medio y el largo plazo. Porque si empezamos a poner parches en el corto, seguramente vamos a hipotecar el medio y el largo plazo. Y si hacemos una comparativa con los países de la Unión Europea a los cuales queremos parecernos en la gestión y en el tema del sector de la vivienda del alquiler, son países que ya llevan treinta y cuarenta años haciendo políticas de vivienda. Por lo tanto, por favor, miremos el presente, pero no dejemos de mirar lo que puede pasar en el futuro.

Decía esto porque estamos en un país muy pendular, y más en nuestro sector, en el que ahora parece que la urgencia es solo el alquiler, potenciar el alquiler y que la gente alquile a un precio asequible. Y esto genera que muchos de los potenciales compradores o usuarios de una vivienda vayan a un mercado de alquiler que seguramente no les corresponda. Es decir, al final creo que nuestra obligación es poder proveer a toda la ciudadanía de todo tipo de vivienda y que sea ella la que escoja cómo quiere vivir. No podemos obligar a nadie a que vaya a alquilar, no podemos obligar a nadie a que compre. Lo que hay que hacer es darles alternativas y darles la libertad para que escojan qué quieren hacer. Y esto solo se consigue poniendo en el mercado todo tipo de oferta de vivienda.

No somos nadie para decirle a la gente cómo tiene que vivir, y más con las nuevas formas de vivir que tiene la gente. Al final, uno de los problemas del urbanismo que tenemos es que ahora estamos desarrollando y poniendo encima de la mesa planeamientos que se iniciaron y se pensaron hace quince o veinte años y, claro, hace quince o veinte años había maneras de vivir, concepciones de lo que hoy en día es una vivienda, que no se parecen en nada a la realidad. Expresiones como el *coliving*, el compartir espacios, hay muchísimas maneras de vivir que, evidentemente, hace quince o veinte años ni se nos habían pasado por la cabeza que pudieran existir, pero existen. Incluso, por ejemplo, el tema de los aparcamientos, las obligaciones urbanísticas en cuanto a metros. Casi todas las necesidades en todos los municipios y comunidades autónomas se calculan todavía por metros cuadrados. Quizás deberíamos empezar a pensar en calcularlo por la ocupación media que tienen las viviendas y no por los metros cuadrados. Son muchas cosas que creo que todavía estamos anclados en el pasado y que deberíamos revisar, de ahí cuando hablamos de que hay que hacer un profundo análisis y cambios legislativos de real calado, sobre todo en el tema urbanístico.

Pero estoy aquí, todos los datos los tienen ahí. Aquí intentaremos dar un poco de luz, al final somos los profesionales los que tenemos la maquinaria productiva porque, les guste o no a muchos, la tenemos nosotros, porque creo que en eso estamos de acuerdo: que solo la Administración, con inversión pública, que es muy necesaria, no va a conseguirlo. No hay ningún sector que se pueda sustentar solo sobre la actuación única y exclusiva de la Administración, esto es bastante obvio. Por lo tanto, aquí estamos, como siempre hemos estado, aunque alguno nos quería esconder, pero creo que tenemos la fuerza, la experiencia y el conocimiento para hacerlo.

¿Y qué debemos hacer? Igual que los problemas son multifactoriales, las soluciones, como siempre en esta vida, muy habitualmente también son multifactoriales. Y aquí muy resumidamente les expongo las que creemos que son las más importantes. Insisto, hay algunas que pueden parecer de poca importancia, pero, en nuestro sector, las cositas que parecen pequeñas sumadas a otras cositas pequeñas normalmente dan grandes resultados. Por tanto, me gustaría que se tuvieran todas en cuenta y no se utilizase este listado para escoger unas sí y otras no, en función de, por ejemplo, ideales ideológicos, nunca mejor dicho y valga la redundancia. Por lo tanto, estaría bien que se tuvieran todas en cuenta y en su justa medida.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 4

Me referiré al tema de la disponibilidad del suelo. El desarrollo urbanístico en este país es un drama. Perdonen la expresión, pero es así. Me consta que hay una modificación redactada muy técnica —y aceptada por el cien por cien de alcaldes, que son al final los más afectados en cada municipio— de la que se denomina ley de seguridad jurídica, que es imprescindible que sea aprobada. Es una ley que sé que ha tenido algunos amagos de entrada y salida en el Congreso para su aprobación. Creo que deberíamos olvidarnos, por favor, de ideales; insisto, de política en este caso, porque, aunque se vaya a tramitar en el marco del Congreso, que, evidentemente, es el máximo representante político, estaría muy bien que esa ley saliera adelante.

Además, para que sean conscientes de la trascendencia que tiene esa ley, voy a poner un ejemplo que tienen aquí cerca. Yo vengo de Cataluña, pero lo tienen muy cerca. Les hablo del nuevo barrio de Montegancedo, donde se estaban ejecutando las obras de urbanización para realizar 1025 viviendas, de las cuales, casi 300 son públicas, es decir, sociales, de protección oficial, en un planeamiento urbanístico con todos los informes medioambientales aprobados y que es un desarrollo urbanístico considerado todo un referente de urbanismo sostenible en Europa. Y solo doy estos datos: 1500 familias lo han visto retrasado *sine die* por un recurso interpuesto. Los nombres no me importan porque, al final, me da igual que sean unos que otros, es para que tengan conciencia de la gravedad de no tener actualizada la Ley de Suelo de la que hablo. Esas familias han visto cómo han paralizado *sine die* la construcción de estas 1500 viviendas, de las cuales, como he dicho, 300 son públicas. O sea, gente que ya tenía la ilusión de tener esa vivienda asequible se ha paralizado y, de momento, no sabemos qué va a pasar. Eso, con la escasez de oferta que tenemos, me parece gravísimo, y eso es algo que la ley de seguridad jurídica, que está redactada, que ha pasado por todos los partidos, todos se lo han mirado, parece que técnicamente es impecable, pues está ahí. Estaría bien que se pusiesen —en este caso, depende ya más de ustedes— en la aprobación de esta ley, porque es imprescindible.

Después, hay otros temas relacionados con el suelo. Hay que movilizar los suelos de propiedad pública y ponerlos a disposición de los diferentes promotores públicos y privados, porque quiero recordar que nuestra asociación representa a los promotores públicos y privados a través de nuestras diferentes asociaciones autonómicas y provinciales y están la mayoría de las empresas públicas que se dedican a esto porque tienen exactamente los mismos problemas. Estas viviendas que se paran son viviendas que promocionan muchas empresas públicas. Por lo tanto, el problema no es solo del sector privado, sino que también es problema del sector público.

Cambios de uso en los suelos. Como he dicho, hay planeamientos que se gestaron hace veinte o veinticinco años. Hay muchísimos municipios en nuestro país que tienen suelos con un uso adjudicado, el cual no se va a usar nunca; nunca va a haber ese uso. O, en ese momento, se podía pensar que sí, se podía pensar que hay un equipamiento, el que fuese, y hace quince años que no se desarrolla porque los propios municipios se han dado cuenta de que ahí no tiene sentido o por lo que sea. Sin embargo, la agilidad en un cambio de uso daría pie a que afloraran unos cientos o miles de viviendas.

Para ahondar más, trámites administrativos, burocracia. En cuanto a las licencias es imperdonable que en las licencias pre- y posconstrucción, en la suma de ambos procesos, se tarde más que en ejecutar propiamente la construcción de los edificios. En el siglo XXI, con las mejoras técnicas, con los esfuerzos que ha hecho el sector en digitalización, en tecnología, etcétera, no puede ser que la Administración pública no se beneficie de ello, en el buen sentido de la palabra, y, por ejemplo, se eternicen los trámites de licencias. Por ejemplo, habría que aprobar la modificación de la Orden ECO, para agilizar esta concesión de licencias, implantar —que esto es posible— la revisión de los proyectos por parte de técnicos externos habilitados; o sea, vamos a quitarles carga a nuestros funcionarios, que tienen mucho trabajo en muchos casos, y más cuando dependen de los propios municipios, que son los que tienen menos capacidad, en este caso, a nivel estructural. Y, luego, la utilización, como decía, de las nuevas tecnologías, el BIM, por ejemplo, para agilizar el cumplimiento urbanístico.

Al final, las administraciones, el municipio o el técnico de turno tiene responsabilidad patrimonial, tienen responsabilidad urbanística, y así lo contempla la LOE, o sea, ellos tienen la capacidad y deben ser los garantes del cumplimiento urbanístico, no del cumplimiento técnico, que para eso están los colegios profesionales, los técnicos, arquitectos, ingenieros, etcétera.

Financiación. Como decía, sé que el ICO se ha puesto las pilas, es verdad, sé que la voluntad existe, sé que muchas de las entidades financieras también, pero, como todo en este país, supongo que tiene sus trámites, sus procesos, que creo que para la ciudadanía todos son muy largos, y entre todos deberíamos esforzarnos para que esta financiación llegase donde tiene que llegar y lo más rápido posible.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 5

Las líneas de financiación creo que son muy importantes, pero también lo es la inversión privada y las líneas de financiación no es solo poner el dinero encima de la mesa, sino ser conscientes de dónde se pone ese dinero. Es decir, el segmento del sector inmobiliario, tanto para venta como para alquiler, tiene muchas especificidades. Si nos ponemos a pensar en el mercado de alquiler asequible, el alquiler en cualquier de los regímenes de protección oficial que existen en nuestro país, hay que tener en cuenta que es un negocio, entre comillas, y me asusta decir la palabra negocio en según qué ámbitos, pero creo que al final hay que decirlo; cualquier operación, no ya inmobiliaria, sino cualquiera, si no es viable, no se va a realizar. Por lo tanto, toda financiación que deba ir dirigida a las viviendas en alquiler asequible de protección oficial debe ser con tipos de interés muy blandos. Porque, señores, quien ha hecho viviendas de protección oficial, y en este caso hablo en primera persona, ya que llevo muchos años haciendo vivienda de protección oficial, tanto en venta como en alquiler, si no se suman mejoras fiscales, financiación blanda, mucha seguridad jurídica, etcétera, el sector privado no va a poder hacer todas las viviendas de protección oficial y asequibles que son necesarias. Por tanto, financiación, sí; pero, en cada uno de los segmentos donde vaya a ir destinada, que sea muy bien pensada.

Fiscalidad. No hay país en la Unión Europea que tenga un parque de vivienda en alquiler donde no haya incentivado el tema fiscal a los promotores, propietarios, etcétera. Es decir, si nosotros no incentivamos que venga el capital, que vengan las empresas, no vamos a tener el parque de viviendas de alquiler que necesitamos. Pensad una cosa, en España no tenemos el dinero suficiente para hacer la cantidad de viviendas que necesitamos; lo hemos visto por el desequilibrio entre oferta y demanda, y no tenemos ese dinero aquí; me gustaría que estuviese, estaríamos encantados, pero desgraciadamente no lo tenemos. Y, para que venga el capital de donde sea, de fuera, que quiera venir aquí a hacer este tipo de viviendas, necesitamos estabilidad jurídica. No podemos estar cambiando las reglas de juego en un sector donde el periodo de madurez del producto es mínimo de tres años y quien quiera poner un euro aquí, que lo necesitamos, no puede ser que tenga el riesgo de que le cambien las normas a mitad de partido. Por tanto, estamos cometiendo un grave error, como he dicho antes, con la embriaguez legislativa, porque estamos ahuyentando el capital, y eso, señores, nos guste o no, no es bueno; porque, insisto, no tenemos el dinero necesario en este país para realizar todas las viviendas que necesitamos.

Hablaban de fiscalidad y aquí hay varios ejemplos, como la fiscalidad de las entidades acogidas al régimen de arrendamientos. Al final, si se creó en su momento, era para incentivar que hubiera muchas empresas que potenciaran las viviendas en alquiler; otra cosa es que se haya hecho bien o mal, que se hayan puesto muchas o pocas, pero evidentemente hay que incentivar, para que haya muchas más empresas que se dediquen al arrendamiento de viviendas. La carga del 21% de IVA en la vivienda de alquiler asequible es una carga inviable, nos guste o no. En cualquier país de la Unión Europea, el IVA destinado a la vivienda asequible está rebajado. Si hacemos una comparativa, veremos que la carga del 21% es de las más altas de Europa en este tipo de vivienda, sobre todo cuando hacemos referencia, por ejemplo, a derechos de superficie y concesiones administrativas.

Hablando del IVA, proponemos un 4% de IVA reducido, por ejemplo, para los adquirientes de vivienda menores de 35 años, que son los que tienen y han tenido mayores dificultades para conseguir el ahorro mínimo que se necesita para comprar una vivienda, que es para pagar el 20% o el 30% de lo que sea. Este IVA reducido ayudaría a disminuir la carga que soporta, por ejemplo, este sector de la población.

Hay un dato que para nosotros es demoledor. En el proceso de construcción de una vivienda, el 25% del coste son impuestos, es una carga impositiva mayor que los bienes de lujo. Aquí es verdad que estoy hablando de carga impositiva local, autonómica y general, pero es así. Del coste de una vivienda, el 25% son impuestos. Por lo tanto, si tanta urgencia tenemos, que la tenemos, mirémoslo entre todos.

Mano de obra. Imaginemos que nos ponemos todos de acuerdo, empezamos a realizar todas las acciones que creemos que son necesarias y nos ponemos a producir al ritmo que necesitamos, pues habrá que hacer alguna cosa, porque la mano de obra no nos va a sobrar. Y, cuando digo mano de obra, no me refiero solo a la mano de obra de la construcción tradicional, que también, sino que también me refiero a la importancia que va a tener en los próximos años la industrialización. Al final, si queremos hacer frente a los retos de producción que tenemos, la industrialización se nos antoja imprescindible, porque, además, es una manera de construir que permite el acceso de la mujer a un sector que históricamente ha sido poco proclive a tener a mujeres trabajando en él, donde la seguridad y la salud son mucho más controlables, y la calidad y la rapidez. Por lo tanto, el hecho de que se descolgase el tema de la financiación de la Orden ECO, que también les debe sonar —porque también está ahí bailando, no sé si entre pasillos o entre bambalinas—, facilitar la financiación de este tipo de proyectos de industrialización también

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 6

ayudaría bastante a complementar las necesidades de producción que tenemos encima la mesa. Nuevamente digo: Démonos prisa.

El nuevo plan de vivienda —creo que el que tenemos actualmente finaliza el año que viene—, en el que me consta que se está trabajando, por favor, que sea un plan de vivienda ambicioso, que los presupuestos asignados se correspondan con lo ambicioso que debe ser. Por lo tanto, una vez más, pongámonos en ello y piensen en ello, porque todavía estamos a tiempo de arreglar muchas cosas.

Hasta ahí, los puntos en los que queríamos incidir, y quiero insistir sobre todo en que se tomen en su conjunto, porque ninguno de ellos por sí solo va a solucionar nada, y no me gustaría tener que volver aquí en ocho meses a comentar, a explicar o a informar a sus señorías de que todavía tenemos un problema de acceso a la vivienda. Me gustaría volver aquí y repasar todo aquello que se corrigió, aquello que hemos podido hacer entre todos, porque, si no lo hacemos entre todos —entre el sector público y el sector privado—, seguro que no vamos a salir de esta emergencia.

En la presentación —que la pueden consultar— hay anexos, información y datos para que tomemos conciencia de la situación en la que estamos. Pero no solo esto, nos ofrecemos —como hemos hecho siempre— a colaborar, a que nos pidan información, a que nos pidan experiencia, a 'que nos pidan', porque estamos aquí para eso. El objetivo de cara a la ciudadanía es exactamente el mismo para nosotros que para la Administración. Nosotros queremos poner en el mercado el máximo número de viviendas de todo tipo. Quiero recordar que en este país el 80 % de las viviendas de protección oficial realizadas en los últimos años las ha hecho el sector privado. Por tanto, por favor, que nadie diga que el sector privado no quiere hacer ese tipo de viviendas, porque no es verdad. Las hemos hecho. La mayoría de los planeamientos que están en marcha hoy en día tienen obligación de realizar viviendas de protección oficial entre el 30 y el 50 % en cualquiera de los regímenes que existen. Por lo tanto, ya lo asumimos, no pasa nada, así lo queremos precisamente. Sería absurdo que no consideráramos poner en el mercado este tipo de viviendas; de hecho, lo hemos hecho y lo seguiremos haciendo. Lo único que pedimos es que las cosas se piensen y se planifiquen. No pedimos que nadie nos agradezca nada, solo faltaría, pero lo que sí nos gustaría es que, como mínimo, nos dejasen trabajar. Por algo se empieza, y hoy puede ser un buen comienzo.

Gracias por su atención. Para cualquier cosa, estoy a su disposición. (**Aplausos**).

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por sus explicaciones.

A continuación, tienen la palabra los grupos parlamentarios, empezando por el Grupo Parlamentario SUMAR, señora Andala.

La señora **ANDALA UBBI**: Gràcies, presidenta.

Lo primero que quiero hacer es disculparnos, porque teníamos otra comisión a la vez y no he podido estar en toda la comparecencia, pero revisaremos la presentación.

Usted ha mencionado que el sector privado siente cierta inseguridad por los cambios normativos o cuando en el Congreso de los Diputados hablamos de cambios normativos. Me gustaría dejar claro que la ley estatal de vivienda emerge de la pasada Legislatura y su aplicación es mínima, solamente en Cataluña, com vostè sap, y tampoco se está aplicando, por ejemplo, en comunidades como Madrid.

Al hilo de lo que usted comentaba de que la supuesta aplicación del 21 % de IVA supondría una asfixia para el sector privado, me gustaría preguntarle si no considera también, poniéndose en el lado de la ciudadanía, si no supone un estrés financiero destinar más del 30 % del salario mensual a la vivienda —que es la situación de la gran mayoría—. Y a colación de eso también, si considera usted que es innecesaria la regulación porque, como bien sabe, el mercado no se autorregula. Me gustaría saber cómo ven en el sector privado estas dos preguntas, porque es lo que nos preguntamos nosotros aquí y es nuestro trabajo: regular el mercado, ya que no lo comprendemos como un mercado que se autorregule. Ya lo hemos visto con la banca en el boom del 2008 y lo vemos ahora con el mercado de vivienda, que al final está siendo un mercado que está atrayendo a grandes capitales, a grandes inversores; no estamos hablando de pequeños propietarios, estamos hablando de grandes inversores, y hay una mayor atracción de este sector que, desde nuestro punto de vista, no está generando en la sociedad un servicio como tal. Así lo comprendemos nosotros, porque entendemos que la vivienda es un derecho y no un bien de mercado. Me gustaría que respondiera con toda la honestidad, y le agradezco de nuevo que esté hoy aquí y que nos ofrezca todos estos datos para que también tengamos su punto de vista.

Gràcies.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 7

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hoces Íñiguez.

El señor **HOCES ÍÑIGUEZ**: Simplemente queremos agradecer al presidente de la asociación que esté hoy con nosotros, su intervención y sus palabras. Por nuestra parte, está todo suficientemente claro.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Conesa Coma.

El señor **CONESA COMA**: Gracias, presidenta.

Gràcies, senyor Vilajoana, per acceptar la invitació de la comissió, y felicitades per su nombramiento reciente en la associació.

Antes de hacerle alguna pregunta, me gustaría decir, ya que estamos en la última sesión de expertos —lo comentábamos antes con una compañera del Grupo Popular—, que creo que han sido unas sesiones muy interesantes y provechosas para todos; creo que todos hemos sacado conclusiones. También creo que todos los ponentes han dado sus puntos de vista; a veces, curiosamente, con los mismos datos, se han visto diferentes posiciones y diferentes conclusiones. Sí es cierto, y me gusta recalcar esto, que todos los portavoces y la Presidencia hemos llevado estas comisiones de expertos muy adecuadamente. Felicito a la presidenta, a la Mesa y a todos, porque hemos hecho un esfuerzo de entendimiento y de bien llevar estas seis sesiones —me parece que llevamos—, que han estado muy bien. A mí me han aclarado muchas cosas, hemos visto diferentes puntos de vista y sí es cierto que con algunos coincidimos más, con otros coincidimos menos, pero te aportan una visión diferente de la sociedad civil, que es muy importante tenerla.

El señor Vilajoana nos decía que le ha faltado que nos pusieramos en contacto. Nuestro grupo sí que se ha puesto en contacto y se ha reunido con ustedes —aquí hay una persona que se ha reunido con nuestro grupo— y hemos hablado de sus preocupaciones. Una de sus preocupaciones, que recalca y además pedían con bastante interés que se aprobara, era el tema de la ley del suelo, y por diferentes estrategias políticas al final no pudo ser. Mi compañero Javier estuvo en el tema y finalmente no se pudo tirar para adelante. No sé cómo valora usted la predisposición de unos grupos y de otros para no poder tirar para adelante con esta ley que nosotros sí consideramos que es importante; además, alcaldes y alcaldesas de diferentes grupos políticos también la encuentran necesaria.

Usted ha hablado de la mano de obra y me gustaría que valorara cómo algunos grupos distorsionan el tema de las personas migrantes que vienen a trabajar a nuestro país, que la mayoría se dedica al sector que usted representa; a veces hay mensajes donde se criminaliza a estas personas que vienen a trabajar a un sector como el suyo, vienen a trabajar a un país atractivo laboralmente hablando, y me gustaría saber su opinión sobre algunas campañas que se escuchan y que no son muy edificantes.

Cuando usted habla de impuestos hay tendencia en según qué grupos y sectores a demonizar los impuestos. Nosotros creemos que los impuestos son necesarios, y cuando se dice de dónde recortar impuestos también se tendría que decir dónde pondríamos esa parte que recortamos, porque coincidiremos en que los impuestos son necesarios para estas ayudas que usted reclamaba también y nos ayudan a tener un parque público. Porque al final nuestros impuestos sirven para la mayoría.

Hay un tema que le pregunté a un ponente anterior, no acabamos de entender esta idea de que como hay poca oferta y mucha demanda sube el precio. Tenemos experiencias pasadas donde pasó lo contrario, había mucha oferta y los precios estaban disparatados, y nos encontramos con una crisis importantísima entre los años 2008 y 2015 donde pasó el efecto contrario que usted ha expuesto aquí. Me gustaría también conocer su valoración.

Quiero agradecerle, como han dicho los compañeros, su predisposición a venir, sabe que nuestro grupo está encantado de reunirse con ustedes las veces que haga falta y de discutir sobre lo que ustedes crean necesario.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Conesa.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Cruz-Guzmán.

La señora **CRUZ-GUZMÁN GARCÍA**: Gracias, presidenta.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 8

Gracias, señor Vilajoana, por su comparecencia, por su tiempo, por el trabajo para esta ponencia. Nos sumamos a la enhorabuena por ese nuevo cargo en el que le deseamos grandes éxitos, que serán los de todos.

Lo decía el compañero del Grupo Socialista, es la última sesión de estas seis sesiones en las que hemos tenido quince ponentes y yo creo que todos han coincidido en una cosa y es que estamos ante un problema de Estado, complejo, poliédrico. Aquí se han desgranado varias de las soluciones a las que nosotros nos sumamos. En el Grupo Popular ya hemos presentado unas propuestas para apoyar la construcción prefabricada e industrializada y también fomentar la mano de obra. Yo creo que ha dado en el punto con la incorporación de la mujer y de desarrollar un trabajo más técnico que sea capaz de encandilar a los jóvenes hacia un sector que cada vez ven más áspero; hemos dado las soluciones. Y este problema de Estado creo que refleja precisamente que un Gobierno no puede vivir de espaldas al Legislativo, de espaldas a la Cámara baja. La vivienda es el máximo ejemplo de esta situación que vivimos con un Gobierno más tensionado que el mercado inmobiliario. Nos preguntábamos por qué no se ha aprobado la ley que pensamos o las normas o las reformas legislativas necesarias para agilizar los planeamientos y la seguridad jurídica, creo que tendríamos que mirar en el seno del Gobierno.

No obstante, dejando a un lado ese acuerdo en el que todos nos sentimos en la misma línea —que es un problema de Estado al que hay que poner solución con medidas de Estado, con ese plan de vivienda que hemos señalad—, creo que se han desgranado aquí muchas de las soluciones que se pueden dar. Lo cierto es que el sector de la promoción inmobiliaria está asfixiado, inseguro y lo estamos viendo, porque se han quedado desiertas muchas licitaciones de los programas europeos y la inversión no acaba de llegar. Hay miedo, ha subido el precio de los costes, el precio de la mano de obra, las trescientas normas que hay que cumplir para hacer una nueva promoción y el 25% de impuestos; eso creo que lo tenemos claro. Pero si nos centramos un poco más en las soluciones, me gustaría hacer una serie de preguntas.

Ahora que tenemos el primer comisario europeo de Vivienda, ¿es necesario que esas ayudas, que esos fondos puedan utilizarse también en la promoción pública? Si de verdad creemos que una parte importante de la solución es la colaboración público-privada ¿debería poder acceder a los fondos europeos la promoción pública? En el ámbito normativo, en la ley de vivienda actual ¿cree que es necesaria alguna reforma o la eliminación de alguno de los artículos que está —desde nuestro punto de vista— perjudicando a esta posible solución del problema del acceso a la vivienda? Otro tema que preocupa a nuestro grupo es la inseguridad jurídica que tenemos en las okupaciones que se dan en el mercado del alquiler. ¿Son necesarias medidas que frenen esta inseguridad, este crecimiento del 49% de las okupaciones tanto de las promociones privadas como también de las promociones públicas?

Por último, que no menos importante, nos preocupan los anuncios continuos que desestabilizan el sector y, sobre todo, frustran a los ciudadanos —hablaba la portavoz de SUMAR sobre los ciudadanos—: ese anuncio constante de la capacidad pública de construir 184 000 viviendas, 200 000 viviendas o el último anuncio de una nueva empresa pública de vivienda, que no sabemos muy bien si se va a dedicar al alquiler o a la construcción o en qué términos va a funcionar, cuánto va a costar, en qué plazo se va a poder tener estas viviendas; nos preocupa. Si tenemos que tomar posición, hemos de pensar si la colaboración público-privada es la base sobre la que podríamos solucionar este problema o si la acción pública es la que viene a solucionarlo. Entiendo que, como bien has dicho Xavier, es un cómputo de muchas soluciones que tenemos que unir para dar solución al problema, pero nos preocupa este nuevo fogonazo, porque el sector vuelve a estar un poco desconcertado. Estamos ante un problema de Estado, necesitamos un pacto de Estado por la vivienda, necesitamos un consenso que ahora mismo pensamos que se hace muy difícil, y animamos a que se hagan las reformas legislativas necesarias que el sector está pidiendo a voces. Creo que no debemos mirar al resto de los grupos, sino primero intentar que salga desde el Gobierno.

Muchas gracias. (Aplausos).

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Cruz-Guzmán.

A continuación, para responder a los grupos, tiene de nuevo la palabra el señor Vilajoana.

El señor **PRESIDENTE DE APCESPAÑA** (Vilajoana Eduardo): Primero respondo a la señora Andala. Cuando yo hacía referencia a los cambios normativos a nivel de Administración general, como las competencias en tema de vivienda están transferidas, obviamente lo decía porque voy más allá y analizo los cambios normativos que ha habido en las diferentes comunidades autónomas y porque lo conozco en

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 9

primera persona, la única comunidad autónoma donde se aplica la ley de vivienda es en Cataluña y, en este caso, conozco bastante bien las consecuencias precisamente de esta embriaguez legislativa. Me encantaría poder decir que no, pero realmente estaría faltando a la realidad. Por tanto, es cierto que tanto cambio normativo no hace referencia a nivel estatal, porque obviamente cada comunidad tiene capacidad legislativa para ello, pero es verdad que si analizamos por comunidades autónomas —unas más, otras menos— en general, profundizando en Cataluña, por ejemplo, en los últimos años se han hecho directa o indirectamente más de veinticinco cambios legislativos en los últimos diez años. Eso para cualquier sector es imposible e, insisto, no estoy juzgando si son buenos o malos. Conceptualmente, que haya veinticinco cambios legislativos que afecten a un sector lo va a afectar normalmente para mal y no para bien. Esto en cuanto a los cambios normativos.

Habla del esfuerzo de más del 30 %. Evidentemente, es un problema que la gente tenga que hacer un esfuerzo de más del 30 % de su salario, de su renta neta para pagar un alquiler o una hipoteca. Me parece un problema, esto no lo hemos negado en absoluto; lo que hacemos es discrepar de la manera de resolver para que eso no suceda. Y la manera de resolver que eso no suceda no es que unos ganen dinero o no; no se trata de ese discurso, no se trata de esa discusión. De lo que se trata es de poner encima la mesa soluciones en todos los sentidos para que eso no suceda.

Cuando me habla de si la regulación es necesaria, en un país democrático obviamente lo es, como en cualquier mercado; pero una regulación que expresa, que te contraiga, que te maniata no suele funcionar. Porque tú puedes regular por la parte de la oferta, pero también puedes hacerlo por la parte de la demanda; y no quiere decir que si haces una cosa no hagas la otra, y si haces la otra no hagas la una. Es decir, la regulación tiene que ir por la parte de la oferta y por la parte de la demanda. Y en los puntos que he desarrollado hay posibilidad de regular por ambas partes, porque, nos guste o no, vivimos en la sociedad en la que vivimos, en el mercado en el que vivimos, en el país en el que vivimos; si queremos funcionar como funcionan países —estoy pensando— más lejanos, pues vayámonos a esos países. Lo que no puedo entender es intentar negar la realidad en la que vivimos. Entonces, vamos a trabajar, vamos a regular la parte de la oferta, pero también la parte de la demanda, que se pueden hacer ambas cosas, y todo eso ayudaría.

Cuando me habla del tema de que la vivienda no es un bien de mercado, sino que es un derecho, estoy de acuerdo; pero es que la propiedad privada también lo es, es que creo que aquí nos olvidamos de que los dos derechos están establecidos en la Constitución española; y la Constitución no distingue cuál es más o menos; no, están exactamente en el mismo nivel. Es un debate que no sé si hay que plantearse, pero si alguien se lo tiene que plantear son ustedes. Nosotros como actores del mercado, mientras tengamos dos derechos que están en el mismo orden en la Constitución española, no podemos empezar a discutir qué es más importante si uno u otro. Evidentemente, el derecho a una vivienda digna es un derecho; evidentemente, la propiedad también lo es; pero es que incluso no entro en si la propiedad privada es más o menos, lo que estoy diciendo es que para tener arrendatarios hay que tener arrendadores; si no hay arrendadores, no hay arrendatarios. Por tanto, la lucha entre propietarios y arrendadores, sinceramente, me parece absurda. Pongámonos a trabajar para que haya mucho de todo; ese es el objetivo. A nadie de nuestro sector le hace ilusión que alguien tenga que pagar un 40 % de su renta para pagar un alquiler. Si alguien piensa eso, no es así.

Pero es que, además, hablamos de grandes tenedores, y, perdón, el mercado de alquiler de la propiedad de este país está extremadamente atomizado. Los grandes tenedores, por ejemplo, en Cataluña —que es el dato que tengo, pero que es extrapolable— suponen el 10 % de los propietarios, de los cuales, la Administración pública —la Generalitat en este caso, aunque también están el ayuntamiento y las entidades financieras por otro lado— tiene el 5 %. Es decir, realmente nos estamos empecinando en regular sobre una parte del mercado que no afecta. Otra cosa es que no les dejemos hacer lo que quieran en general; pero, insisto, la regulación tiene que venir por un lado y por el otro, y haciendo ambas cosas y aumentando, sin duda, la producción, muy posiblemente empezaremos a solucionar el problema.

Señor Conesa, decía que se han reunido con nosotros y así ha sido, evidentemente; pero cuando reflexionaba sobre que nos hubiera gustado que nos hubiesen llamado mucho antes, me refería a mucho antes. Es decir, es evidente que hemos tenido reuniones, pero, en general, cuando ha habido que legislar, pensar en cambios, etcétera, se nos ha tenido poco en cuenta. Y esto no es ni de un partido ni de otro, esto ha sido en general. Aquí no distingo entre colores, porque a lo largo de estos últimos quince años, en las diferentes Administraciones, ha habido administradores de diferente color, ideología, etcétera. Por tanto, no era un ataque a nadie en concreto, sino en general a la manera de funcionar, porque creo que

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 10

cuando uno intenta legislar sobre un sector no está de más, como mínimo, escuchar y valorar lo que los que tienen experiencia, los que llevan muchos años trabajando en él pueden ofrecer. Es a lo único que me refería cuando decía que me hubiera gustado que nos hubieran llamado antes.

Sobre el tema de la ley del suelo, sinceramente, creo que no es mi *métier* empezar a decir si se está dispuesto o no, de quién es culpa y de quién no; tengo que tomármelo muy asépticamente. Hay un escrito que técnicamente es impecable. A partir de ahí, en cuándo entra o no entra en el Congreso, cuándo se aprueba o no se aprueba creo que no debería entrar, porque no me corresponde a mí, entiendo que les corresponde a ustedes, que son los que tiran para adelante las políticas y las leyes y las aprueban. Por lo tanto, sé que hay un texto muy bueno, muy técnico, o sea, que no se le puede dar ninguna visión ideológica desde mi punto de vista. Esta es mi opinión personal. Por lo tanto, es un texto que debería ser aprobado a la mayor brevedad.

En cuanto a la mano de obra, es un problema que tenemos, y no distingo si vienen de aquí o de allí. Quiero recordar que nuestro convenio de la construcción tiene un nivel salarial que está un 30 % por encima de la media de los convenios de este país. El nivel salarial medio de nuestro convenio es muy elevado, o sea, debería ser un polo de atracción enorme para gente joven o gente que viene de otro sector, y, desgraciadamente, no lo es. En cuanto a las causas, evidentemente la crisis en su momento hizo mucho daño, y la desinformación también lo hace. Nosotros, en la Fundación Laboral de la Construcción, con la que colaboramos, en el Gremio de Constructores y en la CNC intentamos hacer mucha pedagogía, informar de las bondades de nuestro sector y ayudarlo con el tema de la industrialización; pero yo creo que en este tema deberíamos ponernos todos.

Un tema muy importante: la juventud. A mí me gustaría que se recuperase el famoso aprendiz de antaño, que era gente con 16 años, niños que no estaban en la época universitaria y estaban pensando en qué sector se iban a poner a trabajar. Actualmente, en este país, por un tema de prevención de riesgos, no podemos coger y enseñar a los chicos de entre 16 y 18 años, que es cuando deciden hacia dónde quieren ir. Esto no podemos hacerlo hoy, no podemos poner a un chico de 17 años a hacer de aprendiz en una obra. Realmente, es un sector que puede dar muchas oportunidades. No se construye, ni mucho menos, como hace treinta años, en cuanto a los niveles de seguridad y a los controles; olvídense, no es el sector que recordamos o que muchos tenemos en mente de hace treinta años, ni mucho menos. Por tanto, es un sector muy atractivo, y en eso trabajamos con las diferentes asociaciones con las que colaboramos.

Hablaban del parque público, yo les diría: ¿qué parque público? Evidentemente, estos son errores del pasado, de todos si queremos, por las leyes de vivienda que no se realizaron bien o que simplemente no se realizaron, etcétera; pero la realidad es que un parque público en este país no existe, y eso es algo que debemos arreglar, en este caso colaborando, pero entiendo que les corresponde más a ustedes.

Comparaba el desequilibrio entre la oferta y la demanda, y yo decía que hay que poner más oferta, y lo comparaba con el periodo de crisis. Sinceramente, señoría, creo que comparar cómo funcionaba el mercado antaño durante la precrisis a cómo funciona ahora, se parecen como un huevo a una castaña. Es decir, el periodo precrisis fue una borrachera financiera inmobiliaria absoluta donde se generaron plusvalías porque sí, porque alguien se pensaba que al cabo de un año lo iba a vender, había cero control respecto al dinero que se desarrollaba, había un intrusismo enorme... Yo siempre cuento la anécdota de que iba a cenas o comidas en las que, en teoría, era el único profesional del sector en esa mesa, y había gente allí que estaba haciendo más promociones que yo; ¿y eso era mi culpa? Ya no es un tema de culpa o no, era lo que teníamos en ese momento. Lo poco bueno que tuvo esa crisis es que todos, cuando voy con ellos a cenar, ya se dedican a lo que se tienen que dedicar, que es a sus profesiones y no son promotores inmobiliarios. Por tanto, algo bueno tuvo esa crisis.

Pero eso fue una borrachera. Esto hoy, con los controles bancarios en todos los sentidos, es decir, Banco Central Europeo, Banco de España, las propias entidades financieras, ya no se puede dar. Lo que sí se da es un desequilibrio muy grande: estamos en producciones muy bajas, ya lo estamos viendo. Por lo tanto, si queremos que los esfuerzos no lleguen a más del 30 % —que estamos de acuerdo en ese objetivo— trabajemos por los dos lados, como estoy diciendo. Esto, indefectiblemente, pasa por producir más vivienda de todo tipo, es decir, que la gente pueda escoger qué quiere hacer: comprar más caro, más barato, o alquilar, pero que la gente escoja. Yo no soy nadie para decirle a nadie: Tú vas a alquilar o tú vas a comprar. Creo que no nos corresponde ni a mí ni a nadie, pero, bueno, esa es mi opinión.

En cuanto a los fondos públicos, creo que deben llegar a todos los lados, conceptualmente hablando, sobre todo priorizando aquellos que se puedan vehiculizar lo más rápidamente posible. Normalmente, es

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 11

más ágil el sector privado que el público, desde mi punto de vista. Ahora, eso no quiere decir que, si el sector público se pone las pilas, empiece a ser igual o más ágil que el sector privado, con lo que estaremos encantados, porque no le tememos a la competencia, conceptualmente hablando, ya que hacen falta muchos actores en este sector, muchos más actores de los que somos. Por lo tanto, no tenemos una lucha interna, en el sentido de yo más o tú menos, en absoluto: cuantos más seamos, mejor, y antes solucionaremos los problemas de vivienda que tenemos.

Modificar la ley de vivienda. Yo vengo de la Comunidad Autónoma de Cataluña, el único sitio donde se ha aplicado, y debo decirles que no está funcionando. Cuando digo que no está funcionando me refiero a que no está obteniendo los resultados esperados. ¿Por qué? Yo creo que no tenemos suficiente tiempo para explicar en profundidad el problema que tenemos en Cataluña en este sentido, pero si alguien está interesado puedo explicárselo. No pongo en duda la bondad de la intención, no pongo nunca en duda la bondad de las intenciones legislativas, nunca, en lo que sí tengo muchas dudas a veces es en que alguien sea capaz de plantearse opciones o de plantearse qué puede pasar cuando se legisla. Creo que estamos en un país en el que demasiadas veces se actúa y se trabaja basándose en problema-error: legisló y, al cabo de un tiempo, veo que no pasa lo que pensaba que pasaría, analizamos por qué no, volvemos a legislar... Estaría bien hacer un planteamiento o un pensamiento, o sea, que estuviéramos durante un año todos reunidos —y digo todos, en el concepto más amplio de la palabra todos— pensando cuál es la mejor manera, y hacerlo. No se debe estar cada dos, tres o cuatro años, cada vez que hay un periodo electoral, hablando del tema de la vivienda. Me gustaría pedirles a todos que, por favor, con relación al tema de vivienda, empezaran a pensar en las futuras generaciones y no en las próximas elecciones; estaría muy bien. Con esto me quedo.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias por la información que nos ha dado previamente. Estamos cerrando el círculo hoy con las últimas comparecencias. Le agradecemos que haya venido y sentimos mucho los cambios que hemos ocasionado en su agenda.

Hacemos un receso para despedir al compareciente y recibir al nuevo compareciente. (**Pausa**).

### — DEL SEÑOR RODRÍGUEZ LÓPEZ, DOCTOR EN CIENCIAS ECONÓMICAS, ESTADÍSTICO Y EXPRESIDENTE DEL BANCO HIPOTECARIO. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000174).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con la comparecencia de don Julio Rodríguez López, doctor en Ciencias Económicas, estadístico y exvicepresidente del Banco Hipotecario, al que agradecemos su presencia en esta comisión y damos las gracias por habernos anticipado la documentación.

Tiene usted la palabra, señor Rodríguez. Muchas gracias.

El señor **RODRÍGUEZ LÓPEZ** (doctor en Ciencias Económicas y expresidente del Banco Hipotecario): Buenos días.

Les agradezco la invitación para estar aquí esta mañana hablando con ustedes de vivienda, siendo consciente de que ya ha habido aquí intervenciones muy interesantes. Yo he seguido las intervenciones de Gerardo Roger, arquitecto; de Carme Trilla —soy amigo personal de ambos—, o del señor Gavilán, director general de estudios del Banco de España, cuya intervención se parecerá un poco a la mía, porque doce años haciendo coyuntura en el servicio de estudios del Banco de España dejan una huella. Mi trabajo allí no pudo consagrarse mucho porque apenas había estadística. Terminaré hoy diciendo que faltan estadísticas, pero hace cuarenta o cincuenta años —son muchos años— no había casi ninguna estadística y, por tanto, casi todo el trabajo fue llenar un modelo que yo quería estimar con estadísticas que en aquel momento no estaban disponibles. Además de mi presencia en el Banco Hipotecario durante nueve años, estuve siete años de presidente de la Caja de Ahorros de Granada. Ambas experiencias fueron muy intensas, sobre todo porque el tramo final de la vida de las cajas de ahorros fue un tanto accidentado; sin embargo, fue una experiencia también importante.

El esquema que voy a seguir es el siguiente: les daré unos cuantos datos básicos, sin quererles cargar demasiado con estadística; hablaré del problema, la demanda, la inmigración, la falta de viviendas sociales y de respuestas a la crisis a corto, medio y largo plazo.

Los datos básicos de población y viviendas en este momento los obtiene el INE a partir de los padrones municipales. (**Apoya su intervención en una presentación digital**). Se han acabado los

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 12

censos de población, donde un agente encuestador iba a las viviendas y preguntaba quién vivía allí y cuántos eran. Ahora es el padrón municipal la base de las estadísticas de la población y el número de hogares. Ya no se hace censo de viviendas, o se hace más tarde en tarde, sino que se hace a través del catastro, junto con el padrón municipal de vivienda. ¿Esto es mejor o peor que como se hacía con los agentes encuestadores? Es más barato, eso es seguro; es mucho más barato. Se preguntarán ustedes qué predomina en la OCDE, en la Unión Europea. Siguen predominando los censos. España es de los pocos países que está utilizando ahora estadísticas administrativas para poder estimar tanto la población como el censo de viviendas. Digo esto porque, en este momento, soy vocal del Consejo Superior de Estadística y sigo estrechamente las principales estadísticas.

Nuestra población está aproximándose a los 49 millones —a final de año posiblemente lleguemos a esa cifra—. Utilizo la estadística continua de la población. Los hogares son 19,4 millones. Si miran un poco más abajo, hay 19,2 millones de viviendas principales. Están aproximadas, pero hay una diferencia de un año entre unas y otras porque los datos de las viviendas principales y familiares son censo de viviendas y también estimaciones del propio Ministerio de Vivienda. Hay un dato que se maneja mucho en España, el de viviendas vacías, que son 3,8 millones. Esto lo hace el INE a través del consumo de energía eléctrica: cuando el consumo es muy bajo o muy reducido es cuando ya entienden que esa vivienda está vacía. Luego están las viviendas principales de alquiler, unos 3 millones, de los cuales 2 millones sale ahora que declaran, en el impuesto sobre la renta, que tienen una propiedad inmobiliaria en alquiler, de la cual obtienen unos ingresos. De esto se deriva que, si hay 2 millones que están obteniendo ingresos por alquilar la vivienda, hay un millón que o bien pueden ser hogares que no declaran el alquiler a Hacienda o bien son viviendas de alquiler propiedad de empresas. Es cierto que siempre se dice que el 90% son hogares y el 10% empresas, pero ese 10% va creciendo muy rápido, es decir, las propiedades de los fondos de inversión en este momento van ganando peso. Los últimos tres datos proceden de lo que llamo ECV, encuesta de condiciones de vida, del INE, anual. Aquí aparece que los hogares propietarios son todavía el 75%. En España todavía predominan los hogares que viven en viviendas en propiedad. Los hogares jóvenes suponen el 56,6%. Este 56 va creciendo a un gran ritmo: hace pocos años era un 20, y va creciendo bastante. Los hogares extranjeros están estabilizados. Más del 70% de los hogares viven de alquiler. Los hogares españoles que viven de alquiler —no está puesto en el cuadro para no cargarlo más— suponen un 14%, solamente.

El acceso a la vivienda es un problema generalizado ahora en toda Europa occidental. Yo leía en *Le Monde* hace pocos días que tenían preparada una política de vivienda, pero que ya no la podían aplicar por la caída del Gobierno. En el Reino Unido siempre están los altísimos precios de Londres. Hay un problema generalizado de falta de viviendas y, sobre todo, se ha acentuado el carácter de activo de la vivienda: compran vivienda quienes quieren invertir; compran viviendas para alquilar; compran viviendas para lavar dinero; se compran viviendas también por extranjeros. Es decir, en este momento hay una creciente demanda de vivienda, lo que da lugar a que el precio de la vivienda no guarde relación alguna con los ingresos de los hogares: hay un desacople entre el precio de la vivienda y los ingresos de los hogares, cada uno va por un camino. Eso podría contrarrestarse, como imagino que ya se lo habrán dicho bastantes oradores.

Ahí hizo un buen trabajo el Ministerio de Vivienda cuando estaba metido en Transporte al elaborar una estadística, que es la más citada ahora: solamente hay un 2,5 de viviendas sociales de alquiler, mientras que la media en la Unión Europea es del 9,3%. Estimaciones posteriores avanzan que este 2,5 puede ser elevado, es decir, probablemente un 1% sería más exacto que 2,5, pero, por lo menos, es una cifra publicada. Destaca Países Bajos, con un 30%, y tiene unos problemas muy serios. La ciudad de Viena —no digo Austria, porque la ciudad de Viena es un islote respecto del país— tiene más de un 50%. Francia y Alemania andan por un 20% de viviendas sociales de alquiler. Ante esta situación, el problema resulta algo menos dramático porque, por lo menos, hay un segmento importante de población que está agarrado ahí, y eso no lo tenemos en España.

Los factores del exceso de demanda que tenemos ahora en este momento son, sobre todo, el crecimiento de los hogares, las compras de no residentes, la concentración en las áreas metropolitanas, el descenso del tamaño de los hogares y el desvío del alquiler, que reduce la oferta, a viviendas de uso turístico VUT y alquileres de temporada. Se ha acelerado el crecimiento de hogares anual de estos tres años, es decir, tenemos un crecimiento muy rápido: después de la pandemia ha habido un aumento muy rápido de la población y aumento de los hogares. En el año 2001, al comienzo del siglo, 14,2 millones de hogares. Ahora hay 19,4 millones. Se han creado en lo que va de siglo más de 5 millones. Como se puede

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 13

ver en este gráfico, la pendiente se acentúa mucho después de la pandemia, de forma que en este periodo —en la parte final del gráfico— se ha duplicado el ritmo anual de creación de hogares: entre los años 2002 y 2004 el ritmo medio de creación de hogares es de 233 000. El INE publica también una proyección de hogares para diez años —ha publicado una proyección del año 25 hasta el año 34—, y en ella se está por encima de los 200 000, pero esta cifra de vez en cuando se corrige. El INE estuvo publicando durante un largo periodo de este siglo cifras que estaban por debajo de los 100 000, y en la siguiente hizo una proyección y el aumento fue espectacular. Estas cifras habría que tomarlas con alguna reserva, porque, al fin y al cabo, el INE no tiene una varita mágica. Pero les recuerdo de dónde proceden los datos del INE: del padrón municipal. Es decir, ha desaparecido la encuesta continua de hogares y ahora hay una estadística continua de población, que es de donde salen los datos. Pero esto es prácticamente el censo de población que se hace a partir del padrón.

La inmigración explica el 91,5 % del aumento de población, es decir, es un crecimiento de aluvión. La población extranjera en España ha pasado del 4,2 % en 2001 al 13,9 % en 2024. Hay ahora casi 7 millones de extranjeros en España. Termino diciendo que nunca hubo 49 millones de habitantes. Es que estoy muy acostumbrado a oír por la radio: Nunca en España hubo 20 o 21 millones de hogares. Y es verdad, nunca ha habido 20 o 21 millones de hogares. Pero falta decir: Nunca hubo 49 millones de habitantes. La tasa de empleo es más alta también, hay que decirlo. No es una cifra absoluta, sin embargo, hay que tener en cuenta este dato, la de 49 millones de hogares y en dos años seremos 50 millones de personas en España.

Consecuencia de todo esto es el aumento del precio de la vivienda y de los alquileres, que han superado los crecimientos salariales entre 2014 y 2023 y, como pongo al final de este primer párrafo, aceleración de aumentos en el año 24. Último dato. El INE ha publicado el dato del tercer trimestre y los precios de la vivienda han crecido un 8,1 % entre el tercer trimestre de 2023 y el tercer trimestre de 2024. En lo que va de año, el aumento de precio de la vivienda en los tres primeros trimestres acumulado ha sido del 9,3 %, uno de los más altos desde 2015, año desde el que se dispone la serie del índice de precios de vivienda del INE, que digamos que es la mejor o la menos mala de las estadísticas de precio de vivienda que tenemos en España, porque los datos de los portales hay que tomárselos con muchas reservas, pero son los datos de quien pide alquilar o quien pide vender. Lo penoso es que tengamos que recurrir tanto a los datos de los portales. También hay una aceleración del aumento del precio de los alquileres, y yo lo asocio bastante con que ha sido un cohete el anuncio de que bajan los tipos de interés, o sea, en cuanto han bajado los tipos de interés, y han bajado bastante, se ha dinamizado mucho la demanda. Por eso, hay que tener cuidado en política económica con las medidas de algunos partidos que son muy proclives a decir: desgravemos más la compra de vivienda, reduzcamos los impuestos de las transacciones de vivienda. Cuidado, que esto es un estímulo para la demanda, o sea, se puede calentar la demanda. El sobresfuerzo es destinar más de un 40 %. Cuando yo llegué al Banco Hipotecario me dijeron que su regla de oro al aceptar una subrogación de un comprador al préstamo del promotor era: si tiene que destinar más de la tercera parte de los ingresos a pagar la vivienda, a pagar la cuota, moroso seguro. Esto no era ninguna regla social, es simplemente una regla bancaria, una regla de cautela bancaria. Los lanzamientos judiciales no son tan fuertes como eran antes, pero ahora la cuota mayor de los lanzamientos judiciales se la llevan, sobre todo, los lanzamientos derivados de impago de alquileres de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que es del 75 %. Es decir, en los tres primeros trimestres del año han crecido un 6,6 % o 6,7 % los lanzamientos por LAU, que son al 75 %. En este gráfico, pueden ver que la fila azul de arriba se refiere al total de lanzamientos. Lo que viene debajo son lanzamientos por impago de alquileres. La línea roja es lanzamiento por ejecuciones hipotecarias, que ya es una cifra mucho más modesta que la que fue. Es decir, lo más destacable es que este año, después de haber descendido durante varios años, está creciendo, a un ritmo no muy fuerte, al 6,7 %, lo que significaría que, de mantenerse ese ritmo durante todo el año, en 2024 habría 21 000 lanzamientos judiciales por impago de alquileres, que es una cifra importante.

Esta situación actual tiene que ver con las políticas de vivienda del pasado, de las que me quedo, sobre todo, con el control prolongado de los alquileres en el franquismo. Arrese dijo: Hay que hacer de los proletarios propietarios. Desde luego, el franquismo abominó del alquiler. Y todavía hay que esperar hasta 1985, cuando llega el decreto Boyer, que es cuando otra vez se activa algo el mercado de alquileres. La fuerte desgravación fiscal a la propiedad es cosa de la democracia. Fuentes Quintana, sobre todo, fue muy partidario. Consideraba que la vivienda era una inversión que había que desgravar, y puso una potentísima desgravación; incluso desgravaban los alquileres en la base imponible, lo cual era bastante

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 14

regresivo. Y además tenemos la descalificación de la vivienda protegida. Prácticamente, estos son los males o las actuaciones del pasado. Creo que la desgravación fiscal a la propiedad se mantuvo demasiado tiempo y, sobre todo, se cargó el mercado del alquiler. Siendo ministro de Obras Públicas Javier Sáenz de Cosculluela —estaba yo en el Hipotecario—, el ministerio hizo un estudio del mercado de alquiler en España —estamos hablando de los primeros años noventa—, y, prácticamente, el mercado de alquiler en España se había reducido bastante. Y además hubo un reducido gasto público en vivienda, que en estos últimos años ha bajado mucho, como veremos después, o sea, el gasto público estatal en vivienda ha bajado bastante.

En cuanto al sistema de vivienda de protección oficial, la mayoría de los 6,5 millones de las que se han construido entre 1960 y la actualidad se han descalificado, pasando a ser viviendas libres. Además, en este momento subsiste una diferencia espectacular en el tratamiento de la duración de la condición de viviendas de protección oficial. Tenemos Cataluña, Navarra y País Vasco, que, de otra forma, han hecho permanente la condición de la vivienda protegida, y tenemos otras comunidades autónomas, entre las que me parece que destaca Murcia con tres años para que se puedan descalificar, y la Comunidad de Madrid, que en este momento tiene un plazo de quince años, aunque me consta que bastante gente lo pide pasados los cinco años y la obtienen, aunque sea una excepción. Es decir, son viviendas que han disfrutado de una ayuda, sobre todo ayudas de suelo, fiscales, por subvenciones, y, desde luego, no contribuye a la política de vivienda el que la de protección oficial se pueda descalificar tan rápidamente y pueda pasar al mercado. Esto, en gran medida, está detrás de los problemas que hay hoy en día.

En la siguiente proyección se nota mucho más de dónde procedo. Muchas veces se cuestiona de dónde va a tener que sacar el Gobierno tanto dinero para financiar la vivienda de protección oficial, pero es que estas no las financiaron los presupuestos generales del Estado. Fueron los préstamos de las cajas de ahorro y del crédito oficial; al final con el Banco Hipotecario de España, donde estuve nueve años, y antes había sido el Banco de Crédito a la Construcción, que fue el gran banco franquista. El crédito naval se pasó al Banco de Crédito Industrial, y al Hipotecario se pasaron todos los créditos hipotecarios. Había ayudas presupuestarias, que todavía incluso me comentan en el Ministerio de Vivienda que las están pagando, para reducir los altos tipos de interés, porque en aquella época los tipos de interés estaban por encima del 10%, y, para que no tuvieran que pagar unos tipos tan altos, porque el Hipotecario les aplicaba unos tipos del 10% o el 11%, había unas subvenciones para reducir el coste de la hipoteca y también para el pago de la entrada. En este momento, ha desaparecido el Banco Hipotecario de España, al fusionarse todos en Argentaria y esta ser adquirida por el BBVA, y quedan dos cajas de ahorros, Ontinyent y Pollença. Dirán que por qué han subsistido esas dos cajas, y es que apenas entraron en el crédito al promotor, que es un producto muy arriesgado. Se financia la promoción, el comprador se subroga en el préstamo, pero, si no se vende la promoción, eso va a parar al banco, y ese fue el problema con que nos encontramos con el pinchazo de la burbuja en los años 2007 y 2008.

Ahora bien, ¿puede el ICO cubrir parte del hueco? Para hablar con rigor, hay que tener en cuenta que su balance en este momento está en 40 000 millones de euros. Es decir, el ICO hace muchas actividades —generalmente, antes los que prestaban eran los bancos, Agrícola, Industrial, Local e Hipotecario, y el ICO no prestaba directamente—, cada vez le están cayendo más operaciones y necesariamente deberá fortalecerse. El plan desde 2009 a 2012 fue el último, con el Gobierno socialista, pero le cogió de lleno la crisis y ya no había VPO. Sin embargo, entre los años 2013 y 2016, el Partido Popular quiso dar un empuje al alquiler, lo cual no estaba mal, aunque ya no hay VPO entre los objetivos de política de vivienda, y no ha vuelto a haber. Por eso no me quedo con decir que fue el PP el que lo quitó, ya que posteriormente no se ha vuelto a meter en ningún otro plan de vivienda.

No hay garantía de financiación crediticia; esto se lo he oído decir hasta a liberales como Nasarre, que la ley no tiene garantía de financiación. Sobre la vivienda de protección oficial hay dos datos básicos: calificaciones provisionales y las definitivas. En cuanto a las calificaciones provisionales, no quiere decir que se vayan a hacer, porque muchas tienen la calificación, pero luego no se hacen. Sin embargo, las definitivas son las que se han hecho, o sea, en realidad, son las que se iniciaron en los años anteriores. Por eso manejo los datos de las definitivas, que bajaron desde unas decenas, de 53 300 en el año 2012, a 8 850 en el año 2023. En este gráfico pueden ver ustedes cómo cayó básicamente a partir de 2010 o 2012. Y, sobre todo, es muy importante detectar que en esta caída ya no había bancos ni estaban el crédito oficial del Banco Hipotecario ni las cajas de ahorro. Ahora estamos en unos niveles en torno a 8 000 o 9 000, que es una proporción muy reducida del número de hogares; como les he dicho, si en España se están creando 230 000 hogares, la cifra de 8 000 o 9 000 es una cifra reducida.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 15

La novedad es que el ICO ha sacado una línea de 4000 millones, que está siendo objeto de una alta demanda, para financiar 40 000 viviendas sociales de alquiler, VSA. Los precios de las viviendas protegidas son elevados para hogares vulnerables. Y se ha endurecido la financiación bancaria al promotor. En este momento el Banco Central Europeo y el Banco de Pagos Internacionales recomiendan bastante que los bancos cubran mucho la financiación al promotor, de forma que en este momento los bancos no entran apenas en la financiación al promotor. Sí están entrando en la financiación al comprador, que es un producto mucho más fácil, pues simplemente con ver los ingresos que tiene se decide si se va a financiar o no. Sin embargo, en este momento los fondos de inversión están entrando bastante en la financiación de nuevas viviendas. Los fondos de inversión no son muy estables, pero lo que hacen es entrar en promociones muy grandes. Finalmente, como dato básico en vivienda, en los presupuestos generales del Estado para los años 2023 y 2024, como se ha prorrogado el presupuesto, fueron 3472 millones de euros. Como se ha revisado al alza la contabilidad nacional y ha subido el PIB, lo que era una proporción del 0,4% ha quedado en que en aquellos años fue el 0,24%. Y hay que tener en cuenta que todavía sigue habiendo ayudas fiscales, 2677 millones. En el pasado en España pesaron mucho más las ayudas fiscales que las ayudas directas al gasto. La desgravación fiscal a la compra de vivienda y otras figuras, como el impuesto de sociedades, las bonificaciones y un IVA reducido, explican que las ayudas fiscales sean casi tan importantes como el gasto público directo.

Lo que voy a comentar ahora para mí representa un centro de gravedad importante. En este momento estamos con pleno desarrollo del modelo concesional. Se cede suelo público gratis, en derecho de superficie, a promotores privados por un plazo de cincuenta o sesenta años. Estos construyen viviendas y asumen la gestión. El concesionario se compromete a ofrecer la vivienda a precios de alquiler asequible —con la palabra asequible puede entrar de todo—, que incorpore un beneficio empresarial. En cuanto a los datos del Plan VIVE en Madrid, ha habido ya tres grandes licitaciones, 8500 viviendas contratadas y cuarenta promociones en marcha, es decir, el Plan VIVE, el modelo superficiario está dando resultados. ¿Qué problema hay? Frecuentemente, son alquileres de entre 900 y 1200 euros al mes, que no son asequibles para hogares con ingresos inferiores a 2000 euros. Si además se incluyen, como se hace en Madrid, los gastos de comunidad y el IBI en la cuota mensual, resultan todavía menos accesibles. Es decir, esto arranca de un decreto de 2020, que sobre todo estaba previsto para lo que ahora se denomina colaboración público-privada, que creo que está beneficiando mucho a los privados, pero mucha gente se está encontrando con que estos alquileres quedan excesivamente altos.

En cuanto a respuestas a la crisis y a corto plazo aplicar lo que establece la Ley 12/2023, Carme Trilla dijo aquí que, al fin y al cabo, no es tanto dejar parados los alquileres tres años o que crezcan con el IPC, y hay que dar más iniciativa a los ayuntamientos. Sobre todo, lo que importa son las garantías públicas del cobro del alquiler. Dijo aquí un ponente que es registrador de la propiedad que había que fomentar mucho los seguros del alquiler de vivienda, pero, en general, lo que preocupa a los propietarios no es tanto el control como el impago. Es preciso un programa de alquiler social concertado con destino a hogares vulnerables.

Habría que reforzar la dotación de la política de vivienda en los presupuestos generales del Estado, que, si este año fuera el 0,5% del PIB, tal y como está el PIB ahora, significaría un gasto público en vivienda de 7000 millones de euros, lo que supondría un salto importante. Pero que se construyan más de 40 000 o 50 000 viviendas al año yo no lo considero razonable; unas 600 000 en quince años. Y el alquiler no debe superar el 30% de los ingresos del hogar. Y el suelo procedería de suelos estatales y de los ayuntamientos. Es decir, hay suelo estatal, pero para los ayuntamientos es importante lo que todavía establece la ley vigente del suelo, que en todos los desarrollos inmobiliarios el 30% —la ley del año pasado ha puesto un 40%— tiene que destinarse a vivienda protegida y hay que ceder a los ayuntamientos un 10%, y, por la experiencia que tengo, del pueblo que soy y donde vivo, en ambos casos se monetiza. Es decir, al ayuntamiento se le regala un suelo, que revende al promotor, incluso a precios por debajo de mercado, de modo que, en general, hay una apatía de los ayuntamientos a entrar directamente en la promoción de viviendas. Entonces, aquí aparece el ICO, que sería el gran protagonista, pero habría que saber qué recursos tendría, porque, efectivamente, para que preste el ICO, hay que preguntar de dónde salen sus recursos, y sería de fondos europeos, emisiones de bonos, dotaciones en los presupuestos generales del Estado, créditos del Banco Europeo de Inversiones. Por tanto, hay que capitalizar al ICO. En este momento los créditos a la construcción tienen unas fuertes exigencias en materia de necesidad de recursos propios y el ICO requiere una capitalización importante y también que se le dote de una red territorial. Recuerdo que en 1985, siendo consejero de Economía de la Junta de Andalucía, me llamaron

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 16

para que fuera presidente del Hipotecario, así que, cuando llegué a Madrid, me recibió Miguel Boyer y me dijo que había que crear una red territorial, porque, si no, eso no iba a llegar, y, de cinco oficinas, cuando llegó la fusión, en 1991 el Banco Hipotecario pasó a tener cincuenta oficinas.

Pero también sugiero la creación de un fondo de Estado para la promoción de vivienda, para que no todo sean recursos que procedan del ICO, que los gestionaría. Con aval público, por el 50 % del nominal, podrían financiarse unas 500 000 viviendas —me salen un poco menos de esa cantidad— entre 2027 y 2036. Es decir, puede ser directamente el ICO, pero más fuerte sería crear un fondo de Estado para la promoción de vivienda destinada al alquiler asequible. Y se crearía una sociedad pública —tenía escrito esto antes de que saliera la declaración— que incorporaría suelos e inmuebles de Sepes y Sareb y promovería y gestionaría viviendas protegidas de alquiler. Es decir, en este momento los ayuntamientos tienen bastantes restricciones. De la etapa de los ajustes que hizo el ministro Montoro, hay fuertes restricciones para que un ayuntamiento entre en la promoción de viviendas, incluso a través de una empresa pública, porque eso consolida como deuda del ayuntamiento. Entonces, en este momento es preciso una empresa de arriba que, por lo menos, anime a la construcción de viviendas protegidas de más bajos precios para el alquiler.

En cuanto a la trascendencia de los registros de demanda, ya que se pregunta respecto a quién van a ir esas viviendas, resulta fundamental que cada ayuntamiento lleve un registro de demanda. Me parece que en Cataluña y en el País Vasco es obligatorio. En el resto de España algunos lo tienen. Y en el caso que yo conozco, donde vivo, que es Pozuelo, hay un registro, pero solo para cuando se va a hacer una promoción pública; fuera de eso, no hay un registro permanente. Esta sociedad ofrecería un sistema de aval público a propietarios por aquello de darles tranquilidad. Esta ley que lo racionalizó, la Ley 27/2013, de Montoro, podría suavizarse un poco para que los ayuntamientos pudieran promover y firmar convenios con las sociedades para el alquiler.

La disposición final cuarta de la Ley 12/2023 eleva al 30 % el suelo que debe destinarse a vivienda de protección pública, que será un 40 % en suelo urbanizado. Digo no a la monetización del suelo cedido a los ayuntamientos. Y hay que contribuir a que se pongan en el mercado las viviendas vacías. Además, en este momento, cuando se hacen viviendas sociales, llega un IVA muy duro, del 10 %. Esto lo ha sugerido bastante gente, que, tratándose de viviendas sociales, este IVA debería bajarse al 4 %.

En cuanto al carácter permanente de las viviendas protegidas y la sentencia del Tribunal Constitucional, la Ley 12/2023 establece en su artículo 16 que tendrían condición permanente. El Constitucional no lo niega, pero sí la competencia del Estado de hacerlas permanentes. Ahora bien, mientras que cada autonomía se pone de acuerdo, subsistirá esa disparidad que ya he mencionado. Por tanto, debería buscarse la vía para que ese carácter permanente de vivienda protegida se extendiera a toda España.

Respecto a equiparar las viviendas de alquiler de temporada y alquiler de habitaciones al área de arrendamientos urbanos y mayor control de la vivienda de uso turístico, es imprescindible aclarar qué es eso de vivienda asequible, porque en ese término pueden incluirse, como están sucediendo en Madrid con el Plan VIVE, viviendas con alquileres próximos a los 1000 euros al mes. Todas las viviendas con ayudas públicas deben ser viviendas protegidas. Hay que recuperar la vivienda protegida para los hogares más vulnerables.

Termino diciendo, y ahí se nota un poco mi condición de estadístico del INE, que es preciso mejorar las estadísticas de vivienda. También lo dijo aquí el director general de estudios del Banco de España, que hay que hacer una evaluación de la eficacia de las políticas de vivienda, es decir, no solamente hay que sacar una política de vivienda, sino ver en qué medida se está cubriendo o no. En España, pedir mejores estadísticas es una tarea dura, pero no queda más remedio que volver al tema. O sea, en este momento hay que tener mejor información sobre las viviendas vacías —existen esos más de tres millones que he mencionado antes— y, sobre todo, acerca de la composición, quién posee las viviendas de alquiler, si propietarios individuales, propietarios empresas y qué concentración hay de propietarios que tengan más de siete viviendas.

Y en cuanto a los alquileres, en este momento Cataluña está haciendo un índice que no tiene ningún misterio. Simplemente, hacen su media con las fianzas depositadas en el Instituto Catalán del Suelo. Un índice riguroso requeriría más metodología, como ha sugerido el Banco de España. Y ya llevan dos trimestres cayendo, aunque también están bajando los contratos de alquiler. Sin embargo, no costaría ningún trabajo hacer este índice a nivel de España para todos los trimestres, no lo que tenemos ahora para el índice de referencia, que es un dato anual. Yo creo esto que se debería extender a toda España.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 17

Por otro lado, en cuanto a las estadísticas de construcción de viviendas protegidas que saca el Ministerio de Vivienda, debería mejorar su presentación. Es una estadística que cuesta trabajo manejarla y debería tener una presentación algo más amena.

Básicamente, con esto he terminado. Quizás me he centrado bastante en subrayar que en este momento hay algo que empieza a funcionar, que es el Plan VIVE, aunque los alquileres salen altos, y está claro que esto cubre a la clase media, es decir, deja fuera a los tres primeros deciles, al 30%. Es preciso que sean viviendas de alquiler a las que puedan acceder personas con ingresos inferiores a los 2000 euros mensuales. Con esos ingresos, lo normal sería viviendas que estuvieran entre los 300 y 400 euros. No obstante, los arquitectos me han advertido de que está muy bien lo que digo, pero hay que tener cuidado con no crear guetos en las ciudades, porque en algunos ayuntamientos hay resistencias y barrios con mala fama, como, por ejemplo, las Tres Mil Viviendas, en Sevilla, o en mi pueblo, en Granada, el barrio de la Huerta Carrasco, que tiene una fama pésima. Por eso, esto hay que procurar repartirlo. Tengo una hija que durante una temporada vivió en Viena y residía en una vivienda de protección oficial en pleno centro de la ciudad. Curiosamente, allí han construido y lo han repartido por toda la ciudad, no concentrando y haciendo barrios marginales.

Quedo a su disposición para responder a las preguntas que consideren oportuno realizarme.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Rodríguez.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Republicano, tiene la palabra la señora Vallugera.

La señora **VALLUGERA BALAÑÀ**: Gracias, presidenta.

Buenos días.

La verdad es que comparto casi el cien por cien de su ponencia. De hecho, hace referencia a algunas cuestiones que fueron materia de debate cuando estábamos haciendo la ley de vivienda. Por ejemplo, la manera de organizar del índice catalán pretendíamos que fuera el vigente en Cataluña, pero no hubo manera de que el Estado comprara ese sistema de funcionamiento ni que lo quisiera extender, cuando nos parecía que ya tenía un cierto tiempo de funcionamiento y, por tanto, ciertas garantías.

Respecto a la necesidad de tener unas estadísticas más trabajadas y con más tiempos, lo comparto completamente, porque al final uno de los problemas que tenemos es que se barajan datos muy diferentes, primero, sobre sistemas de composición y, segundo, sobre resultados, con lo que no tenemos una radiografía certera de la realidad, y, sin un buen diagnóstico, basado en datos, parece que estemos hablando de dos mundos completamente diferentes.

En tercer lugar, ¿cree usted que habría posibilidad de poner en relación lo que se fije como salario mínimo interprofesional con lo que eventualmente se fijara como alquiler asequible? Usted decía que no pueden acceder a determinados alquileres familias por debajo de los 2000 o 3000 euros, pero eso está muy lejos de lo que ahora mismo es el salario mínimo interprofesional.

Por último, cuando yo era concejala, se llevó a cabo una experiencia en Barcelona con la que los promotores debían revertir al ayuntamiento vivienda protegida en cada una de las promociones, y precisamente no se monetizaba y se intentaba utilizar para romper un poco eso que ha explicado acerca de los barrios con mala fama. Es decir, si, en una protección para particulares normales y corrientes a precio de mercado, metes una familia que utiliza una vivienda de protección oficial en ese edificio, vas creando una mezcla de vecinos que permite, primero, reflejar la realidad de la ciudad y, segundo, que no haya guetos, lugares que se convierten en el reflejo de las clases más bajas de la sociedad y, por tanto, todos los problemas que pueden ir añadidos. Lo intentamos, lo hicimos durante un tiempo, pero la verdad es que no sé si se continuó haciendo o no.

No ha hablado usted —y me interesaría conocer su opinión, porque es uno de los elementos referidos a las estadísticas— del impacto sobre los hogares jóvenes, entre los 16 y 29 años, es decir, la incapacidad de emancipación de la gente a través del alquiler. Cada vez se emancipan más jóvenes a través del alquiler y, por tanto, están subiendo —en lugar de la compra—, eso es bastante evidente, pero hay una falta de capacidad de emancipación. Por tanto, ¿el ritmo al que se están creando estos hogares ha mostrado una ralentización? ¿Hay muchos menos de los que había en los setenta, los ochenta y los noventa? ¿Se puede ver esto a través de las estadísticas?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Plurinacional SUMAR, tiene la palabra la señora Andala.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 18

La señora **ANDALA UBBI**: Gracias, presidenta.

Por no repetirme respecto a la compañera de Esquerra, que ha comentado varias de las cuestiones que quería mencionar, y agradeciéndole esta exposición tan detallada y rigurosa, me gustaría centrarme en la cuestión de los datos. Como bien ha mencionado, es imposible hacer políticas públicas sin datos, resulta imposible hacer esas políticas sin una auditoría y, sobre todo, sin saber qué está funcionando y qué no. Si no recuerdo mal, solo en Cataluña tenemos este observatorio. ¿Dónde considera usted que se encuentra esta complejidad para la disponibilidad de datos? ¿Se trata de una falta de voluntad política a nivel autonómico? ¿Es falta de interoperabilidad? ¿Existe una falta de normalización de datos? ¿Dónde está el escollo en esta cuestión referida a los datos y por dónde tiraría como estadista? Efectivamente, como ha destacado, creo que sin esos datos resulta imposible que podamos poner el foco y, sobre todo, hacer políticas públicas allá donde más se necesite.

También ha mencionado el Plan VIVE. Me gustaría saber en qué comunidades está funcionando mejor si tiene esos datos. Veo que dice que no con la cabeza, pero ha afirmado que está funcionando. En Madrid, como bien ha citado, el problema es que se está implantando, pero a un precio que supera la capacidad de muchos estudiantes de poder pagar 500 o 600 euros, aunque siga siendo una cantidad más baja que el valor de mercado, porque sigue siendo bastante alta para un estudiante.

Muchas gracias, señor Rodríguez.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández Quero.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Mil gracias, presidenta.

También mil gracias al compareciente por una intervención con tanto dato, que nos permitirá observarla con detalle y detenimiento *a posteriori*. Precisamente, puesto que ha dado tanta la información en tan poco tiempo, me gustaría que pudiera utilizar el de réplica a mi grupo para explicar con más detalle toda la cuestión relativa a la capitalización del ICO, la red territorial y el fondo del Estado para la promoción de vivienda asequible.

En segundo lugar, aunque tal vez no sea una cuestión específica sobre vivienda, sino más bien por su experiencia, y, puesto que aquí le tenemos, creo que sería absurdo dejar pasar la oportunidad, si puede comentar el riesgo que usted cree que puede tener para la financiación de la vivienda el proceso de concentración bancaria que se ha gestado durante los últimos quince años, si es reversible y, si lo es en su opinión, cuál sería la vía para poder reflotar de alguna forma la función que antes hacían las cajas de ahorros.

Puesto que el meollo de su intervención se ha centrado en valorar el desajuste que existe entre una demanda cada vez más fortalecida y una oferta digamos que raquíntica, pírrica o que no ha crecido al mismo nivel que se fortalecía la demanda, me gustaría saber si no considera que parte de lo que ha contribuido a que esta oferta se haya visto cada vez más reducida ha sido precisamente la primera de las soluciones que usted proponía, las medidas de control de precios o parecidas, que han llevado a que la oferta se haya reducido como hasta ahora dicen los datos. ¿No cree que de alguna forma eso ha podido contribuir?

Por último, una pregunta relativa a las desgravaciones fiscales. La demanda está muy fortalecida en el alquiler por la concentración en áreas metropolitanas, por crecimiento de la población vía inmigración, por mayor ritmo de creación de hogares por nuevos hábitos sociales y configuración de las familias, etcétera, y también porque una parte de la población que antes accedía a la vivienda en compraventa ahora ha sido excluida de ese mercado —los datos en el documento que usted facilita así lo muestran, sobre todo para las franjas de población más joven y de menor renta—. Por tanto, si ahora ya no existen esas desgravaciones que antes permitían que gente con ingresos pero sin ahorros suficientes pudiera acceder a la compraventa, ¿cree usted que eso tensa aún más el alquiler?

Mil gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Hernández.

Por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra la señora Pérez Ortiz.

La señora **PÉREZ ORTIZ**: Muchísimas gracias, presidenta.

En primer lugar, quiero darle las gracias por la intervención y los datos que nos ha ofrecido. Estoy totalmente de acuerdo sobre la importancia que tiene la estadística, puesto que para conocer y poder

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 19

aportar soluciones es absolutamente necesario contar con datos, que nos dicen que es verdad que existe una carencia en vivienda pública, y ha comentado esos porcentajes de vivienda en alquiler: el 2,5% que tenemos en España, frente a la media del 9,35% en Europa. Considerando también el resto de las comparecencias que hemos tenido, parece que queda claro que el problema de la vivienda no se puede acometer desde una sola Administración ni solo de una forma. Queda claro que, para tener vivienda, con un abanico de posibilidades que abarque todas las necesidades, necesitamos suelo, necesitamos construir y necesitamos inversión, y ahí, con esas tres premisas, tienen que estar todas las administraciones; en el caso del Gobierno central, aportando parte de esa inversión o incentivos de los que ha hablado, además de los planes estatales de vivienda, aunque no podemos olvidar las competencias que tienen las comunidades autónomas, la capacidad de ordenar su territorio y dar la importancia que tiene la vivienda en su territorio; y, por supuesto, los municipios, sobre los que ha comentado la apatía que pueden tener respecto a la vivienda pública, una cuestión que creo que tienen que acometer porque cuentan con los planes generales y los planes municipales sobre suelo. Y ha comentado usted las cesiones que les dan los promotores cuando desarrollan políticas sobre suelos, ese porcentaje de edificabilidad que ha de ser destinado a vivienda protegida, que a veces se monetiza. Esa decisión, que debe ser municipal, debe estar orientada a las necesidades del municipio, para lo que también tienen posibilidad de tener sus datos sobre los planes municipales de vivienda y suelo, en los que queda reflejados dónde están las necesidades de vivienda protegida, las necesidades de vivienda pública y a qué sector de población tienen que ir orientados. Porque es verdad que los precios de alquiler a veces van para un sector de la población que necesitan de alquiler asequible, pero tal vez no llega a otro sector de la población que no puede acceder a esos alquileres, y ahí hay que trabajar. Por eso, comentaba al principio que no se puede acometer solo de una forma, sino que hay un abanico de posibilidades donde entra una de las partes, como el sector privado, con esas promociones de VPO que tienen precio tasado, pero tienen que acometer esas obras también sabiendo que tienen que comprar el suelo, porque, a veces, como bien ha dicho, el propio ayuntamiento es el que se lo vende y no lo aporta, y luego están las propias repercusiones de la construcción, incluidos los beneficios del constructor y del promotor. Al otro lado de la línea puede estar esa vivienda de promoción pública en la que las Administraciones públicas tienen que estar muy involucradas para conseguir esos alquileres con esa finalidad del 30% o de un tercio que también ha comentado y que tiene que ser la base para poder ofrecer esos alquileres, tratando de poner el suelo a disposición y que las propias Administraciones sean las promotoras de esas promociones de vivienda pensando siempre en la vivienda como una función social, porque para el sector privado siempre va a haber un porcentaje de interés. Así que esas comunidades y Administraciones competentes tienen que involucrarse. ¿Piensa que soluciones, por ejemplo, como la vivienda cooperativa en cesión de uso puede ser una de esas posibilidades para solucionar ese acceso o ese abanico de posibilidades para acceder a la vivienda?

También se ha comentado el tema de que hace falta más suelo, la necesidad de suelo, aunque es cierto que los municipios cuentan con suelo de esos desarrollos, además de, como comentaba, los patrimonios que tienen de suelo de por sí. Se habla de que abrir la oferta de suelo hará que los precios se abaraten, pero ya vimos con la ley del suelo de 1998 que se aportó todo el suelo posible, se abrió la posibilidad a que todo el suelo se pudiera prácticamente edificar y no había intervención prácticamente de la Administración, y eso fue parte de la burbuja de precios 2008-2015. Parece que no estamos en las mismas circunstancias, pero ¿piensa que puede haber una cierta burbuja en los precios del alquiler? También es verdad que hay una apertura ahora a la posibilidad de construir en suelo dotacional, esas viviendas por necesidad justificada, pero también hay entrada de otro uso, que son esas viviendas de uso turístico. ¿Piensa que esta relación de esta nueva entrada de las viviendas de uso turístico influye en el precio del alquiler? Me parece que ya lo ha comentado, pero me gustaría saber si existe bastante control sobre estas viviendas.

Para terminar, quería hablar del aprovechamiento de los edificios ya existentes, y le pongo un ejemplo. En Marbella hay un suelo dotacional enorme que es equipamiento social, que tiene la posibilidad de 240 inmuebles que podían ser destinados a vivienda, que se ha cerrado ahora como equipamiento social y estamos solicitando que eso pueda ofrecerse para vivienda dotacional, ahora abierta por la normativa. Entendemos que es un error que esto se privatice para otro uso y que se pudiera usar para vivienda, tan necesaria. ¿Piensa que oportunidades como esta deben ser aprovechadas para ofrecer alquileres asequibles a la gente?

Muchísimas gracias una vez más; espero sus contestaciones. (Aplausos).

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 20

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Pérez.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Mesquida.

El señor **MESQUIDA MAYANS**: Muchísimas gracias, presidenta, y muchísimas gracias al doctor Rodríguez López por su comparecencia. Tiene mucho mérito que, después de seis sesiones, todavía nos dé datos tan útiles y nuevos.

Me gustaría profundizar en una serie de temas en los que a lo mejor podemos disentir. El primero es que este Gobierno traslada la responsabilidad de atender a las familias vulnerables a los ahorradores, a los propietarios, y esto, como hemos visto durante los últimos meses, tiene dos consecuencias muy negativas: la primera es que los propietarios, los ahorradores, endurecen mucho las condiciones a los posibles arrendatarios; y, la segunda, y peor todavía, es que se ha disminuido drásticamente el número de viviendas en el mercado, y esto ha provocado el aumento histórico de los precios. ¿Cree conveniente trasladar la responsabilidad de estos costes a los propietarios? ¿Cree que se debería hacer un mayor control de qué familias son realmente vulnerables para evitar que algunos se aprovechen de la norma? ¿Cree que si el Gobierno diera mayor seguridad jurídica volverían las propiedades al mercado de alquiler residencial y así podríamos estabilizar los precios?

La segunda cuestión hace referencia a que España, históricamente, ha sido un país de vivienda en propiedad, y esto nos ha facilitado que, pese a tener unos datos macroeconómicos bastante eficientes —me refiero a la tasa de paro o a la inflación—, hemos superado crisis económicas y financieras mucho mejor que países del entorno con mejores datos macroeconómicos. ¿Qué le parece? ¿Cree que llegar a la edad de madurez con una vivienda en propiedad nos da una independencia económica necesaria para no depender de las ayudas públicas?

En tercer lugar, debido a que se han quedado desiertas varias licitaciones de vivienda pública destinadas al alquiler, ¿cómo podríamos atraer inversión privada para construir vivienda pública en alquiler de nuevo? Estas tres cuestiones son a las que quería hacer referencia.

Muchísimas gracias. (**Aplausos**).

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señor Mesquida.

Para contestar las preguntas que han formulado los portavoces de los grupos, tiene la palabra el señor Rodríguez López.

El señor **RODRÍGUEZ LÓPEZ** (doctor en Ciencias Económicas y expresidente del Banco Hipotecario): Por supuesto, cuantos datos he mencionado y la propia intervención la voy a dejar aquí —la he traído copiada completa— para ponerla a disposición de ustedes para que tengan todos estos datos. Se me ha olvidado citar una alusión que hizo el director general de Estudios del Banco de España, al cual le felicité por su intervención, porque su diagnóstico de la situación del mercado de vivienda era muy bueno, pero, sobre todo, dijo una cosa que me llamó la atención. Dijo: En general, si en España persiste esta falta de acceso a la vivienda, es decir, si ahora mismo, que es un crecimiento muy apoyado en la inmigración, esto no es posible, podría reducirse el producto potencial de España. Reducir el producto potencial es que creceríamos menos. Es decir, esta fue una advertencia importante en el sentido de que la persistencia del problema de vivienda podría incluso afectar al ritmo de crecimiento de la economía. Incluso en los datos —solo es un trimestre—, el ritmo de creación de hogares del año 2024 es menos fuerte que los años anteriores. Por eso, cuidado con las previsiones del INE —van a ser más de 200 000—, cuidado, un poquito más próximos a los datos, cuidado con ellos, porque hay que manejarlos con cautela. Pero, sin embargo, ese dato me impresionó, porque pienso que este hombre lo que ha dicho es muy importante. Quizá no he insistido mucho en la trascendencia de los registros de demanda de los ayuntamientos. Es decir, que, en este momento, en tres autonomías sea obligatorio y que en el resto sea solo para cuando va a haber una promoción, esto es una carencia importante. Sin embargo, por ejemplo, el Ayuntamiento de Madrid tiene una tradición de hacer viviendas de alquiler y lleva un registro —eso sí, los registros ponen de manifiesto unas demandas infinitamente superiores a lo que hay disponible, pero siempre algo es algo—. Yo soy del sur, aunque vivo desde hace muchos años en Madrid, y noto que, por ejemplo, en el mundo urbano hay más conciencia de que hay que ayudar al problema de la vivienda; en cambio, en mi pueblo del sur noto que esto del acceso a la vivienda es cosa de padres y madres. El sociólogo Jesús Leal decía que en los países del norte de Europa el acceso a la vivienda es una cuestión pública, que preocupa al Estado. Sin embargo, en los países mediterráneos, no solo España, es un problema, como dicen los ingleses, del banco de papá y de mamá, es un problema familiar que debe resolver la familia, aunque yo

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 21

creo que en este momento las familias ya no dan mucho más de sí. Creo que esto se me había olvidado, pero son datos muy importantes.

En cuanto a la representante del Grupo Republicano, celebro que estemos casi en todo de acuerdo y, sobre todo, subrayo que el esfuerzo que hizo Cataluña para sacar esa estadística estuvo bien. Fue la cuestión de la constitucionalidad, pero después no ha sido en balde porque, ahora mismo, Cataluña ha puesto en marcha con mucha rapidez la estadística de alquileres. Es decir, el trabajo que se hizo no se ha desperdiciado. Ha sido la primera y ya en este momento no es solo Cataluña la única cuyos ayuntamientos pueden declarar zonas residenciales para control de alquileres. Parece que también se ha extendido al País Vasco, a Navarra y a Galicia. Es decir que, en este momento, como la situación es muy crítica, eso va a ir extendiéndose.

La indicación de los precios de la vivienda con los salarios es un tema que ya he oído bastantes veces, sobre todo a alguien de Comisiones Obreras en una intervención que vi la semana pasada aquí, en el Congreso de los Diputados. Lo que sucede también es que habría que ver qué estadística de alquileres utiliza; yo creo que el mejor indicador sigue siendo el IPC. El IPC es un buen indicador, pero, sin embargo, creó alarma cuando tuvimos una gran inflación hace dos años y estaba al 8%, porque el INE tiene la obligación, según la ley, de sacar un mejor indicador para indicar. Todavía no ha dicho cuál es, yo incluso en el Consejo Superior de Estadística hice una pregunta y, sin embargo, dicen que están trabajando, y es antes de fin de año, a ver qué sacan. Mi opinión es que debería ser el IPC, pero en los años en los que había un crecimiento excepcional, ese año lo recordaría, se pondría unos topes, pero en este momento no creo que exista nada alternativo al IPC. Por tanto, la estadística salarial, si existe una indicación fuerte con el IPC en este momento, resulta menos necesaria.

En relación con la cuestión de la monetización, lo que se cede a los ayuntamientos con la ley actual vigente y con la anterior está claro que es el 10%. En ese 10% que se cede a los ayuntamientos, que se monetiza, es donde está el problema. Sin embargo, ese 30% que obligaba la vigente ley del suelo, que ahora se ha pasado al 40% con la Ley 12/2023, que la mitad debe ser de alquiler, se está aplicando en muy pocos sitios. El País Vasco lo aplica a rajatabla y, sin embargo, los representantes de Castilla y León dijeron en un momento que ellos no podían implantarlo. Es decir, me voy a la ciudad donde vivo, Pozuelo, y me voy al pueblo de donde procedo, Motril, en la provincia de Granada, y eso del 30%, no. Se aplica más lo del 10%; esa cesión del 10% al ayuntamiento sí se aplica. La cuestión de ese 10% es la monetización, que es una tentación, pero hay también ayuntamientos que lo aprovechan. Es decir, en este momento lo del 30% debería aplicarse bastante más. Y es verdad que la Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España revela que hace unos años la proporción de jóvenes de 16 a 29 años que tenían propiedad de vivienda era mucho más alta que ahora, que ha descendido prácticamente a la mitad.

Por supuesto que el urbanismo debe ayudar, y aquí quiero mencionar una idea que tenía y que no he expresado antes. Muchas veces se dice que falta suelo. A final de los años noventa e inicio de este siglo, el presidente Aznar insistió mucho en que había que aumentar la oferta de suelo, y lo que sucedió es que casi todos los ayuntamientos procedieron a calificar como de urbanizable y residencial cantidades enormes de suelo. Hay una estadística del Ministerio de Vivienda donde esto está reflejado y sale que ahora mismo hay suelo calificado como urbanizable residencial como para hacer varios millones de viviendas, pero lo que falta es suelo finalista. Pregunté a los arquitectos qué entendían por suelo finalista y es el que ya está disponible para construir sin necesidad de hacer ningún trámite adicional. Ahí es donde está el fallo, pero en general yo entiendo también que el paso de suelo urbanizable residencial, que hay muchísimo, a suelo finalista no se da por falta de recursos, es decir, que ahí se está notando la presencia de los fondos de inversión, porque eso requiere coger el suelo urbanizable, y eso es un coste previo muy importante.

Por supuesto, estoy de acuerdo con que hay que practicar la mixtura y no vetos. En este aspecto, destaco sobre todo que el País Vasco en este momento está siendo modélico, porque resulta que ya hasta el Banco de España dice que tiene un parque de viviendas sociales de alquiler de veinte mil viviendas. Yo creo que ahora viaja gente de los Gobiernos autónomos y del Gobierno del Estado a Vitoria para saber lo que se está haciendo, porque está funcionando.

Por lo que se refiere a la portavoz de SUMAR, en relación con la pregunta de qué falta para que existan estas estadísticas, yo creo también que hay una especie de apatía de que esto de la estadística es como una cosa de relleno, sin embargo, por ejemplo, incluso la propia ministra de Vivienda, en las declaraciones que hizo a *El País* el domingo, decía que Cataluña está consiguiendo esto porque tiene unos buenos datos. Es decir, que los propios datos que tiene Cataluña han contribuido a que esté en

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 22

condiciones de hacer políticas mucho más avanzadas. Pero, indudablemente, la pregunta es: ¿por qué esa estadística trimestral de alquileres apoyada en las fianzas depositadas, que es obligatoria en toda España, no se hace? La cuestión es voluntad política estatal y también colaboración con la autonomía, porque si no hay colaboración con la autonomía no se puede hacer. Sin embargo, el INE —que yo asisto al INE y lo pregunto—en este momento está en una situación de que lo que hace nuevo es algo que le propone algún ministerio y va con una dotación presupuestaria, porque está claro que si el INE ha dejado de hacer los censos de vivienda y de población con el sistema tradicional de un agente que iba allí y preguntaba, ha sido por ahorrar básicamente, y los resultados son que estas estadísticas valen, salen bien, pero indudablemente yo preferiría el sistema anterior.

Por otro lado, me han preguntado datos del Plan VIVE. Me he traído un dato, por ejemplo, una publicación *El libro blanco* de Culmia, del Plan VIVE, pionero del BTR en PPP, que por supuesto les puedo dejar; lo tengo en casa también. Como resultado de este proceso se han realizado tres grandes licitaciones en el Plan VIVE. Hay 8500 contratadas, 5000 hoy están en plena construcción y 40 promociones en marcha. En este caso se puede decir que lo que nos está faltando es una buena estadística del Plan VIVE, porque, en este momento, ¿qué estadística tenemos? La estadística de las viviendas protegidas iniciadas y, por otra parte, los visados de los aparejadores, que son los datos que tenemos que, por cierto, están reaccionando a la oferta. De enero a septiembre de este año los visados de aparejadores, que es la mejor estadística de viviendas iniciadas, han crecido un 18%. Este año podemos tener alrededor de 130 000 viviendas iniciadas. Dentro de esas viviendas iniciadas estarán las del Plan VIVE, pero otra información que casualmente he conseguido —no publicada, pero sí en una conversación— es que el 50% de lo que se está haciendo con el Plan VIVE son viviendas protegidas y el otro 50% son viviendas libres y, sin embargo, todas están teniendo subvenciones. En el caso de Madrid existe calificación provisional de todas como viviendas protegidas, pero hay autonomías en las que son consideradas como viviendas libres. Lo que yo entiendo es que si hay una subvención debe ser vivienda protegida y debe formar parte del parque público. Es verdad que para arrancar a lo mejor podría justificarse esta iniciativa, pero yo diría que en este momento los promotores de viviendas, cuando ha aparecido la cuestión de la empresa pública anunciada por el presidente del Gobierno, han mostrado sus reticencias respecto del tema. Yo creo que las reticencias son evidentes. Si en este momento el Plan VIVE se está haciendo sobre suelo cedido por los ayuntamientos y ahora sobre ese suelo cedido aparece una empresa pública promotora que va a hacer viviendas iniciadas, indudablemente habrá que repartir. Las ayudas en este momento son tres: primero, el suelo; segundo, subvenciones con fondos europeos para la construcción de esas viviendas, y tercero, la financiación del ICO, los 4000 millones del ICO. En este momento, según mis noticias, hay muchísima demanda, posiblemente más demanda que recursos. Es decir, si las ayudas públicas que en este momento se contemplan para promociones de viviendas sociales de alquiler son estos tres componentes —suelo cedido gratis, subvenciones de los fondos europeos y crédito del ICO—, indudablemente va a haber que repartir, es decir, que podemos tocar a menos. Siento que no haya más desagregación, porque lo ideal es que sepamos que si en España el Plan VIVE empieza a marchar, deberíamos tener una estadística donde apareciera, porque la estadística de visado de aparejadores no tiene desglose entre vivienda protegida y vivienda privada.

Paso a contestar al representante de VOX. Por lo que se refiere al detalle de la capitalización del ICO, en general en este momento los bancos están reacios al crédito promotor. La crisis inmobiliaria 1997-2007 —la burbuja sobre todo fue ese periodo, pero en 2007 a 2008 vino la crisis— lo que trajo en aquel momento es que España llegó a tener un millón de viviendas sin vender; había habido mucha financiación inmobiliaria a través del crédito al promotor. Naturalmente, yo, que he estado nueve años en el Hipotecario, que era un banco que financiaba a promotores, y luego en una caja de ahorros que también financiaba bastante a promotores, puedo decir que está claro que el crédito promotor se reveló como un producto más peligroso de lo que parecía; es decir, porque si las viviendas no se vendían, entonces el banco se tenía que quedar con ellas; y luego estas se pasaron a la Sareb. En este momento, ¿por qué no prestan más los bancos al promotor? Porque las exigencias de recursos propios de solvencia a las que les fuerza el Banco Central Europeo y el Banco de España son muy importantes y, entonces, eso hace que a un banco ahora mismo le encante que vaya un particular y le pida un crédito, pero aparece un promotor por allí por la puerta y lo primero que le pregunta es ¿cuántas viviendas son? Cien. ¡Buf! ¿Y las tienes vendidas todas? No. O sea, prácticamente, en este momento no están entrando. Entonces, si queremos que aumente la oferta de viviendas sociales de alquiler, el ICO tendrá que jugar un papel más importante. Yo incluso he llegado a decir que debe crearse un fondo estatal porque el ICO en este momento requeriría

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 23

una capitalización importante. Si se les exige a los bancos que tengan unos recursos propios importantes para meterse en promociones de vivienda, al ICO se le va a exigir igual; no debe ser considerado, en absoluto, como una agencia pública que va por libre, tiene que ser un banco supervisado por el Banco de España y atento a su cuenta de resultados. Por tanto, la red territorial es importante, porque en este momento es cierto que con la informática y el teléfono es fácil acceder, sin embargo, con mi experiencia del Banco Hipotecario lo cierto es que cuando en una provincia se abría una oficina había más demanda, o sea, la gente sabía dónde había que ir. En este momento, si el ICO lo asume y le va a caer tanta responsabilidad, debería tener una mayor red de oficinas.

En cuanto a si la concentración bancaria es irreversible, bueno, ya en España hemos llegado a unas situaciones en las que el último vestigio que queda de banco público es el ICO. Sin embargo, por ejemplo, ahí tenemos a la vecina Francia, donde, en materia de política de vivienda, hay un banco público que se llama la Caisse de Dépôts et Consignations, que presta cada año para construir 100 000 millones a HLM. Es decir, que es un banco público; y también hay bastantes bancos públicos que hacían esa tarea en España, luego, el ICO tiene que reforzarse necesariamente. La concentración bancaria es un hecho; pero, con el tiempo, lo que, por ejemplo, podría hacer la Caja Postal, que tiene una intensa red, es prestar mayores servicios financieros que los que está prestando en estos momentos.

En relación con que el control de precios reduce la oferta, cuando se estableció la Ley 12/2023 ya habían subido mucho los precios del alquiler, es decir, no ha sido después de eso. La cuestión es dar seguridad al propietario. Un registrador de la propiedad que intervino aquí —y me gustó su intervención— decía que hay que dar certezas, y que, cuando se anuncia una política de vivienda —por ejemplo, si se dice que se van a hacer 50 000 viviendas—, debería hacerse alusión a las necesidades que hay. Es decir, si se hacen 50 000, ¿son muchas o son pocas? Por ejemplo, una alusión sería, por ejemplo, el número de hogares que se crean. Si en España tenemos ahora, con la estadística continua de la población, datos trimestrales del número de hogares que se están creando, indudablemente la cuestión es relacionarlo con el número de hogares que se están creando. Esa sería una buena referencia. Por otro lado, es posible que a lo mejor algún artículo de la Ley por el Derecho a la Vivienda debería clarificarse un poco mejor. Es una ley que tiene aspectos positivos, pero debería darse un poco más de tranquilidad al propietario; porque son incontables los que me han dicho que el tema del control de alquileres no les preocupa tanto, lo que les preocupa es no dejar de cobrar el alquiler.

El Grupo Socialista, sobre todo, ha insistido en un tema que es importante. En este momento, la competencia en materia de política de vivienda es exclusiva de las comunidades autónomas, sin embargo, un hecho contrastado es que los recursos que se destinan a vivienda proceden básicamente del Estado, es decir, que prácticamente, quitando las comunidades forales como son Navarra y País Vasco, en las otras quince el ministerio ha estimado que el grueso, el 75 o el 80 %, del dinero que se gasta procede de los presupuestos generales del Estado. Luego, si el Estado hace esta aportación, de alguna forma debe influir cualitativamente en el destino final de esas ayudas, que en este momento debe ser, básicamente, fomentar la oferta.

¿Qué está pasando con los ayuntamientos? Como dije antes, las normativas de la época del ajuste del ministro Montoro han puesto bastantes pegas; un ayuntamiento endeudado no puede crear una empresa pública de vivienda porque la deuda de la empresa pública que tiene que financiar recae sobre el ayuntamiento. Es decir, habría que suavizar esta legislación. Pero también hay un dato que explica la resistencia de los ayuntamientos: si un ayuntamiento promueve, imaginemos, cien viviendas sociales de alquiler, y aparece un vecino que no paga porque no puede, o bien porque no quiere, ¿el ayuntamiento va a poner en la calle al inquilino que no paga? Tratándose de una empresa pública, creo que casi ninguno se atrevería. Mi experiencia del Banco Hipotecario era que cuando teníamos una promoción en sitios socialmente más peligrosos, como nos pasó en Fuenlabrada, cuando el vecino del quinto no pagaba ya no pagaba nadie. Es decir, que, en este momento, cuidado, porque un poco de la apatía de los ayuntamientos está ligada al riesgo de que una promoción de viviendas de alquiler en cuanto aparece un moroso es de muy difícil ejecución. De ahí la importancia de que con una empresa pública estatal podría, a lo mejor, cubrirse la oferta en sitios en los que los ayuntamientos no están en condiciones de fomentar la construcción de viviendas protegidas.

En cuanto a la cuestión de las viviendas en cooperativas, en este momento estas están jugando un papel menor. He preguntado a los expertos aquí en Madrid y me dicen que detrás de cada cooperativa suele haber, por lo general, una empresa encubierta; es decir, no es un momento brillante para las cooperativas en esta materia, sin embargo, serían imprescindibles para la cuestión del alquiler. Por

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 24

ejemplo, citamos siempre a Viena como ciudad modélica en la que ha habido mucha construcción pública, pero el papel de las cooperativas es importante, pues una parte de esa oferta de viviendas sociales de alquiler en Viena procede de las cooperativas.

Sobre la cuestión del suelo dotacional, el arquitecto y amigo Gerardo Roger Fernández es muy partidario de la vivienda dotacional, sin embargo, mis amigos de Madrid —y de la misma cuerda ideológica, más o menos— son reticentes porque entienden que, si hay suelo dotacional para generar infraestructuras, no se puede sacrificar una infraestructura para construir. Sin embargo, hay casos en los que el suelo dotacional es más abundante, y es evidente que en el caso que ha comentado de Marbella si el suelo es abundante e importante, debería destinarse a la promoción de viviendas protegidas. La importancia que yo le doy a la creación de la empresa pública que ha anunciado el presidente del Gobierno no es tanto que, a lo mejor, esa empresa es la que va a promover, es que en muchos casos puede llegar a convenios con ayuntamientos, de forma que si el ayuntamiento no quiere, esta empresa sea la que aparezca haciendo estas actuaciones, por las reticencias que he mencionado antes de los ayuntamientos de meterse en promover viviendas de alquiler que luego, en cuanto aparece la morosidad, el ayuntamiento se ve con muchas dificultades para poder ejecutar ante los impagos del moroso.

En cuanto a la cuestión de la vivienda de uso turístico, calculo, de acuerdo con la previsión de los últimos datos publicados por el INE, que a final de este año debe haber en toda España unas 400 000 viviendas de uso turístico. La proporción no es muy alta respecto de un país que tiene veintitantes millones de viviendas, sin embargo, marginalmente ejerce mucha influencia; es decir, hay centros urbanos, sobre todo en la ciudad de Málaga e incluso está pasando en Madrid, donde las viviendas turísticas contribuyen mucho a la gentrificación y producen una expulsión de la población. Esta es una cuestión que debe resolverse sobre todo con el urbanismo, es decir, el urbanismo debería ser, ante todo, muy claro en que ese tipo de viviendas no tienen sentido, sobre todo cuando las experiencias contadas de cuando en algún bloque de viviendas han entrado unas cuantas viviendas de uso turístico son muy negativas. Yo tengo una segunda vivienda en mi pueblo y antes de dejar de ser presidente de la comunidad de propietarios propuse, de acuerdo ya con el decreto del año 2020, que, con el 60 % de los propietarios, no se autorizara que se crearan viviendas de uso turístico. También comentó otro propietario que, muchas veces, la comunidad de propietarios acuerda que no haya viviendas de uso turístico, pero en el tiempo que se tarda en llevarlo al Registro de la Propiedad y cambiar los estatutos se cuelan en varios casos viviendas de uso turístico.

Datos del Partido Popular. Las preguntas que ha hecho son interesantes. El Gobierno ha trasladado la respuesta a los propietarios. Yo creo que hay que dar seguridad a los propietarios en este momento no solamente con los seguros privados. El seguro privado debe fomentarse. Incluso en el propio plan de vivienda vigente en este momento, el plan cuatrienal 2022-2025 que puso el Gobierno en marcha, había un programa que hablaba de la extensión de los seguros por impago de alquileres, aunque parece que no ha tenido mucho éxito. Sin embargo, esta misma empresa pública es la que podría en este momento pactar con propietarios, como se hace en el País Vasco: se les paga un alquiler decente y luego se alquila a un precio más bajo. Es decir, lo importante es dar seguridad y certeza a los propietarios, y quizás lo que está faltando en este momento es alguna medida más que cierre este espectro.

Por último, la licitación desierta. Las licitaciones desiertas son sobre todo del Plan VIVE. No se trata de promociones de viviendas protegidas. En el Plan VIVE, como se sabe, un concesionario gana la subasta, luego este se queda con el suelo por cincuenta o sesenta años y después fija unos alquileres que hay que respetar. Cuando se hace una concesión al Plan VIVE, el alquiler debe ser el que se ha pactado. En este momento se pone de manifiesto que muchas veces llegar a un alquiler accesible al empresario le supone una rentabilidad reducida; es decir, el empresario exige en estos casos una rentabilidad normal del 5 o del 7 % y a lo mejor no le salen los números. Sin embargo, entiendo que el Plan VIVE está teniendo bastante movimiento en este momento.

Necesitamos saber qué está pasando, faltan estadísticas para saber qué está pasando. En este momento, sobre la creación de la empresa pública anunciada, no veo tanto que vaya a construir directamente como que pueda llegar a pactos con los ayuntamientos para que también hagan viviendas protegidas. Personalmente me entra mal que vayan subvenciones de los fondos europeos al Plan VIVE. El caso más citado es Alcorcón. En Alcorcón están saliendo los alquileres a 800 o 900 euros, porque, además, se les suman los gastos de comunidad y se les pasa también el IBI, y además muchos de estos pisos a lo mejor tienen pista de pádel, tienen piscina, tiene unas instalaciones que muchas veces dan lugar a que el alquiler sea más caro de lo que debería si tuviera menos dotaciones. Posiblemente ahí está

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 25

el problema de acudir a la subasta de la concesión, que se lo piensan bastante, y esto está trascendiendo, porque es frecuente que alguien diga que iba a ir al Plan VIVE, pero se ha encontrado con que son más caras de lo que creía. También dijo aquí Carme Trilla que era importante tener en cuenta que el derecho de superficie podría valer también para hacer viviendas en propiedad, no solo para viviendas en alquiler. Es una iniciativa que habría que tener en cuenta.

En conjunto, a partir de ahora puede crearse una competencia entre Plan VIVE de promoción privada a cincuenta o sesenta años y promoción pública, en la cual yo creo que puede jugar un papel importante la empresa pública anunciada por el presidente del Gobierno.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Rodríguez, por su comparecencia, por contestar a las preguntas de todos los grupos, por toda la información que nos ha facilitado; además, ha anunciado que la que se ha expuesto hoy aquí está a disposición de los grupos.

Interrumpimos un momento la sesión para acompañar al compareciente y dar la bienvenida al siguiente. (**Pausa**).

### — DEL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO, AVS (LÓPEZ CEREZO). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000208).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con el siguiente y último compareciente, don José María López Cerezo, presidente de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, AVS.

Tiene la palabra el señor López Cerezo, al que agradecemos su presencia, su disponibilidad y la documentación que ya nos ha facilitado.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO, AVS** (López Cerezo): Buenos días, casi ya medio día.

Señorías, me gustaría agradecer esta oportunidad que nos brinda la Comisión de Vivienda, encabezada por su presidenta, saludar a sus señorías y, especialmente, a mi amigo Mario Cortés, miembro de la comisión, que ha sido concejal en Málaga y llevaba un distrito del que él era el alcalde pedáneo —si se me permite llamarlo así— donde había cerca de 2000 viviendas públicas. Quiero también saludar a los compañeros de AVS que me acompañan: a nuestro vicepresidente, Chema Escolástico, de la empresa de Bilbao; a Ángel Fernández, gerente de la empresa de Getafe, y a Jerónimo Escalera, que es secretario de la asociación y presidente de la AVS —la Asociación de Promotores Públicos de Madrid— y también gerente de la Empresa Pública de Vivienda de Madrid.

Permítanme que antes de iniciar la comparecencia que tengo el honor de realizar les cuente qué es AVS, qué es la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo de España, porque algunos a lo mejor no la conocen del todo. Nosotros somos el instrumento público final que se utiliza en todas las agencias públicas, en los ministerios, donde se desarrollan las políticas públicas que se aprueban aquí, que se aprueban en este Poder Legislativo. Nosotros lo que hacemos es generar valor en torno al conocimiento, a la experiencia; tenemos nuestras empresas —en este 2024 cumplimos treinta y cinco años de la creación de la AVS—, empresas que forman parte de la AVS y que tienen más de cien años de antigüedad, como, por ejemplo, la de Bilbao o la de Sevilla. Nosotros generamos valor en torno a nuestro conocimiento, a la experiencia en este trabajo en red que tenemos de todas las empresas que están implantadas en territorio nacional. Tenemos empresas de la comunidad autónoma, empresas municipales, locales, diputaciones y también empresas estatales, como SEPE, por ejemplo, recientemente tan nombrada, que ahora es miembro de AVS pero que se incorpora también como promotora de vivienda.

Nosotros pertenecemos a un ente a nivel europeo que se llama Housing Europe, formado por 43 000 empresas y agencias públicas, y hay veintiséis millones de viviendas sociales aglutinadas en esta asociación. El 11% de la población europea vive en viviendas de la asociación Housing Europe. En Europa tenemos el 9,3% de vivienda social —ese dato seguro que lo conocen ustedes por los comparecientes anteriores a mí y por otros comparecientes que han pasado por aquí— y, sin embargo, en España tenemos solamente un 2,5. AVS representa el 2,5% de las viviendas sociales que hay en España, 290 000 viviendas en las que viven más de un millón de personas. Pero no sería justo pararme exclusivamente en poner de manifiesto que tenemos un 2,5% de vivienda social pública frente a un 9,3

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 26

de media en Europa. En Europa, este 9,3 está formado también por cooperativas y por empresas que se llaman Housing Associations, que son empresas con limitaciones en los beneficios y con un régimen fiscal singular. Sin embargo, en España no computa en esta cifra el más de un millón de viviendas protegidas —VPO, que conocemos todos— que se han promocionado en esta última década en régimen de propiedad. Son viviendas asequibles, con unos precios limitados y, sin embargo, no entran en este cómputo. Quiero decir que tampoco estamos tan mal si lo sumamos todo.

Dentro de AVS, como pueden ustedes entender, nuestro objetivo no es solamente la transferencia del conocimiento entre nosotros que nos sirva de experiencia y de valor, sino también intentar hacer de *lobby* y asesorar a los poderes públicos. De hecho, si me permiten, estoy aquí haciendo un poquito de *lobby*, porque luego, al final, os daremos traslado de una serie de iniciativas que queremos que se tengan que promover para modificar algunos artículos técnicos de la legislación vigente. Por tanto: *lobby*, asesoramiento a los poderes públicos, que nos demanda ese asesoramiento, y transferencia de conocimiento entre nosotros.

Para terminar de presentar nuestra asociación, AVS está formada, como hemos dicho, por agencias públicas de municipios de grandes poblaciones, de comunidades autónomas, del propio Estado. También es miembro de AVS la Sareb, así como SEPE, como ya les he comentado. Todas tienen, si me permiten la expresión, un patrón diferente ideológicamente y, sin embargo, nos une un elemento común: nos reunimos en la asociación, hay diferencias de opiniones en algunos aspectos, pero en lo básico estamos de acuerdo y eso es también fruto del éxito de nuestra asociación.

Pasemos al análisis. Para poder llegar a las conclusiones que queremos trasladar a sus señorías hoy sobre cuáles son las necesidades de reforma tenemos que hacer un análisis de la situación actual, los síntomas, las causas y, a partir de ahí, veremos cuáles son las necesidades de reforma que nosotros humildemente planteamos. Hay un elemento clave: cuando analizamos la situación actual y sus síntomas se pone de manifiesto una patología grave de emergencia habitacional, si ustedes me lo permiten, que está basada fundamentalmente en el alto precio de la vivienda en venta y en alquiler. Todos los días sale en los periódicos el precio de venta de la vivienda, que aumenta el 10%, y el del alquiler otro tanto. Ese es el síntoma clave del gran problema y esto está provocando un exceso en el esfuerzo familiar para hacer frente al pago de la vivienda, para el que la tiene. Es curioso, porque lo mismo que está ocurriendo ahora con este esfuerzo familiar de más del 40% de los ingresos familiares destinados al pago de la vivienda ocurría, y en mayor medida, a principios de esta década, desde 2007-2008, con el boom inmobiliario, cuando el esfuerzo también era superior a este 40% que vivimos. Esta información que le digo viene fundamentalmente en el informe del Banco de España de esta primavera, informe que, a mi juicio, es un colector de toda la información que ha habido en esta última década y que viene muy bien estructurado. Yo les recomiendo que lo vean —creo que ya ha habido alguien aquí del Banco de España exponiendo su informe—, pone de manifiesto muchas cuestiones que son reales, que nos sirven a nosotros de base para tomar las medidas que luego proponemos. Fijaos en que este exceso de esfuerzo familiar para hacer frente al pago de la vivienda no solamente es un problema de la familia que tiene que pagar la vivienda; es un problema que va más allá de poder entrar en el umbral de la pobreza, porque afecta también a la economía del país, afecta a la economía en cuanto a que disminuye el consumo de otros bienes y servicios y disminuye la capacidad de ahorro de las familias, y esto afecta también a la competitividad. Y cuidado con la competitividad, porque en Europa, a partir del mes pasado, cuando quedó constituida la Comisión Europea, la competitividad va a ser uno de los ejes fundamentales alrededor del cual se va a desarrollar la política económica europea. Lo dijo Mario Dragui, lo ha recogido Ursula von der Leyen y aparece así reflejado en todos los discursos de la Comisión Europea. La competitividad en la falta de vivienda afecta a la competitividad de Europa y es un problema que tenemos en España, pero que también tiene Europa, si nos comparamos con otros países a los cuales tenemos que enfrentarnos competitivamente hablando: Estados Unidos, la India o China, porque el alto esfuerzo produce una reducción de la movilidad laboral y una deslocalización de las viviendas dentro de los centros de producción. Esto afecta, insisto, a la economía del país. Por tanto, el exceso de esfuerzo familiar para el pago de la vivienda es un elemento clave que no solo afecta a las familias, sino también al resto de la economía de nuestro país.

La falta de emancipación de las personas jóvenes. Evidentemente, si hay dificultad para el pago de la vivienda para las personas que trabajan y tienen una determinada renta, a las personas jóvenes les es más difícil aún. Pongo de ejemplo el informe del Observatorio de Emancipación juvenil del pasado año 2023, que decía que en España se emancipa el 16% de los jóvenes, frente a casi el 32% de emancipación

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 27

juvenil que hay en el resto de Europa, como señala la encuesta de Eurostat. Y este informe dice que los jóvenes casi dedican un 93% al pago de la hipoteca o el alquiler. Por tanto, si hay dificultades para las familias que ya tienen vivienda, para las familias con rentas medias que quieren acceder a una vivienda las dificultades son importantes y destacables. Y si esto pasa cuando hablamos de las familias con renta media o más bien normalizada, imaginémonos la imposibilidad de conseguir una vivienda para las familias vulnerables —con cualquier tipo de vulnerabilidad, no solamente la económica— o del sinhogarismo, en pleno auge actualmente.

Ya hemos visto cuáles eran los síntomas y cuáles son las señales, que todos conocemos, porque seguramente no he dicho nada nuevo en lo que acabo de exponer. A nuestro juicio, ¿cuáles son los orígenes? Vamos a conocer los orígenes para luego poder poner en marcha algunas reformas o soluciones. El primer punto que motiva todo lo anterior es la escasez de viviendas, fundamentalmente producida por el parón que tuvimos en la segunda década de este siglo. Como sabrán ustedes, porque seguro que así lo habrán expuesto aquí, en la primera década de este siglo en España se producían de media unas 389 000 viviendas al año. La primera década fue la época del bum, del 2000 al 2010. En 2008 tuvo lugar la quiebra de Lehman Brothers, que fue el momento clave del estallido de la burbuja inmobiliaria, pero hubo dos años de inercia y podemos llevar este fenómeno, por tanto, hasta la primera década, con un crecimiento de en torno a 284 000 hogares de media al año. Sin embargo, en la segunda década, del 2010 hasta el 2020, el parón inmobiliario fue tremendo. Fíjense que se producían al año de media 45 553 viviendas, frente a las 389 000 de la primera década. El parón fue brutal. Y ese parón que ahora estamos padeciendo es una de las causas fundamentales, aunque no digo que sea la única, de que haya esa escasez de oferta de vivienda y de que suban los precios en la situación en la que nos vemos inmersos.

En la actualidad se están promoviendo en torno a 90 000 viviendas al año y se sigue creciendo en cerca de 200 000 hogares. Bien es cierto que los hogares cada vez son más pequeños, pero sigue habiendo un crecimiento importante de hogares, a lo que, como manifestaba la ministra de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, hay que sumar en torno a 250 000 inmigrantes o trabajadores extranjeros que van a venir a nuestro país y que son necesarios para poder mantener nuestro estado de bienestar. Por tanto, además del *gap* que se producía en estas dos décadas de las que hemos hablado, se suma lo que se nos viene encima. De hecho, el Banco de España, en su informe —lo menciono nuevamente— habla de la necesidad de construir 600 000 viviendas para el próximo año por la acumulación en la falta de viviendas hasta el día de hoy. Por ejemplo, Aguirre Newman habla de 1 200 000 viviendas necesarias para el año 2030. Si esto lo llevamos a nivel de vivienda protegida, vivienda social o vivienda asequible —podemos denominarlas como queramos, porque en definitiva son viviendas que tienen un límite de precio y unas características singulares destinadas a residencia habitual y permanente—, el Banco de España dice que estos 1,5 millones de nuevas viviendas supondría en torno a 150 000 viviendas al año en diez años, lo que conllevaría una inversión de 22 500 millones de euros. Hablamos de cifras que suben varios puntos del producto interior bruto.

Otra de las causas que motiva la situación en la que nos encontramos es la escasa inversión pública en vivienda. No hace falta más que ir a los presupuestos generales del Estado desde el año 2003 hasta al año 2023, por ejemplo. En 2003 hubo 590 millones de euros de inversión pública; en el 2016, 587 millones; si bien es cierto que en 2021, 2022 y 2023 subió casi ocho veces más, con 2000, 2000 y 3000 millones de euros, propiciados por el Fondo de Recuperación, Transformación y Resiliencia y por los Fondos Next Generation. Pero si hablamos de la inversión pública en España a nivel de formación bruta de capital fijo, España invierte 1723 euros por habitante, siendo la decimotercera de la Europa de los Quince, pues en este caso la media es de 2535 euros por habitante. Hablamos de formación bruta de capital fijo; es decir, de inversión de los productores residentes excluidas las amortizaciones. Técnicamente se dice así. En cualquier caso, estamos muy por debajo en inversión pública si nos comparamos con el resto de Europa, a pesar del esfuerzo inversor que se ha hecho en los últimos años. Les doy un dato respecto a la inversión pública, puesto que queremos que la vivienda sea el cuarto pilar de nuestro estado del bienestar: el producto interior bruto de España en el año 2023 alcanzó 1,4 billones de euros —*trillion*, que dirían los americanos, porque nuestros billones y los de Europa para los americanos son miles de millones de euros—. Ese es el producto interno bruto del año 2023, a ejercicio cerrado. El 46,40% era gasto público; y del gasto público, el 9,18% fue para educación, el 15,9% para salud y menos 0,5% para vivienda. Por tanto, si queremos que sea un pilar del estado de bienestar, evidentemente necesitamos llegar a estos niveles. Bien es cierto que lo que haremos todos los comparecientes que se sientan aquí

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 28

—no solamente en esta Comisión de Vivienda, sino también en otras comisiones en las que seguramente sus señorías participarán— será pedir dinero para su sector y decir que hay poca inversión pública. Ayer se manifestaron los pescadores del arco mediterráneo como consecuencia de los posibles acuerdos europeos y reclamando la necesidad de que haya fondos públicos.

Voy muy mal de tiempo y me queda todo, espero que la presidenta me conceda treinta minutos más. **(Risas).** Está claro que la inversión pública es uno de elementos clave para evitar que ocurriera lo que ha ocurrido aguas atrás. Son importantes los usos secundarios de la vivienda, como es la vivienda con fines turísticos. Está claro que ese 1,5% del número total de viviendas que hay en España, que son 26 390 000, son viviendas turísticas, pero se centran en núcleos de población muy concretos, donde el impacto ha provocado los fenómenos que estamos poniendo de manifiesto, así como el uso de la vivienda destinada a oficinas o despachos, e incluso el uso especulativo de la vivienda, pues con la escasez esta se utiliza mucho más como elemento financiero. Otro de los usos secundarios que provoca este efecto es el de la vivienda como segunda residencia debido al alto poder adquisitivo de un segmento de mercado, sobre todo del europeo. Hay mucha población europea con un poder adquisitivo muy alto que viene aquí, sobre todo a la costa mediterránea, a Madrid y a otras poblaciones, donde adquieren bienes con un precio elevado porque tienen capacidad económica para ello, y eso lo que está haciendo es encarecer ese producto. Y, por último, está el encarecimiento de los costes de producción. La vivienda es un bien que se construye a base de manufacturas y la mano de obra es un elemento caro. Pero como consecuencia de la guerra de Ucrania y de la pandemia en el 2020, el elevado precio de los materiales de construcción ha hecho que se produzca un encarecimiento de este producto y, por tanto, que afecte a los precios de los que hemos hablado.

Por tanto, entremos en lo que a nuestro juicio son reformas que se tienen que acometer, así como en cuáles son las oportunidades y las fortalezas para buscar un tratamiento eficaz a esta patología que hemos definido. Ahora mismo sabemos que la vivienda está en la agenda política, pues hay un Ministerio de Vivienda que hace muchos años que no existía; hay consejerías de Vivienda en las comunidades autónomas y hay áreas de Vivienda en los ayuntamientos. Por lo tanto, esa oportunidad tenemos que aprovecharla. Tenemos un sistema público firme y robusto, y tengo que reforzarlo en el sitio donde estoy, en la sede del Poder Legislativo. Tenemos un sistema público firme y robusto. Por tanto, tenemos que plantearnos la necesidad de una alianza, de un pacto entre Europa, el Estado y los agentes implicados en este proceso edificatorio: poderes públicos, Administraciones públicas, el sector privado, promotores, constructores, sector empresarial, los bancos públicos y privados, y esta alianza debe concretarse en un plan concertado de vivienda y suelo.

Mientras todo esto llega, entendemos que hay que hacer reformas coyunturales y reformas estructurales. Las coyunturales tienen efecto a corto y medio plazo, y deberíamos hacer las obras sobre el parque inmobiliario actual incentivando, porque nosotros entendemos que hay que incentivar la movilización de la vivienda hacia la vivienda habitual y permanente y en régimen de alquiler. Y eso hay que hacerlo movilizando la vivienda vacía, movilizando la residencia permanente en alquiler, incentivando la seguridad jurídica para que sea la más amplia posible para los arrendadores y también para los arrendatarios, y limitando de la manera más amplia posible el uso diferente al de vivienda —ya hemos hablado de la vivienda de uso turístico—.

También entendemos que entre las reformas de tipo coyuntural hay que actuar sobre los suelos vacantes en suelo urbano. Hay suelos urbanos a punto de poder ser edificables y tenemos que actuar sobre ellos. ¿Cómo? Incentivando —en algunas legislaciones se está haciendo, como en Andalucía o Canarias— el aumento del techo edificable o el número de viviendas en los suelos vacantes a cambio de que se hagan viviendas protegidas. Y me refiero a vivienda protegida como vivienda asequible, pero yo prefiero llamarla vivienda protegida, que es como la hemos llamado aquí casi desde 1913 con la ley de viviendas baratas.

También hay que actuar sobre los sectores de planeamiento pendientes de desarrollar. Este parón en la segunda década —del que ya hemos hablado— afectó no solamente a la promoción inmobiliaria de edificar vivienda, sino también al desarrollo de los suelos. Hay muchísimo suelo que está pendiente de desarrollar y se tarda entre cinco y diez años —una década casi— en desarrollar un suelo. En este punto, bien es cierto que la competencia no reside del todo en esta sede parlamentaria, sino que reside en las comunidades autónomas. Son importantes, por ejemplo, las declaraciones de interés autonómico, que saben ustedes que son actuaciones o instrumentos que autorizan la urbanización y la edificación, siendo directamente ejecutables y no estando estos desarrollos así declarados sujetos a obtención de título

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 29

habilitante materia urbanística, es decir, se saltan la materia urbanística. Incluso cualquiera podría decir que invade la competencia municipal, pero para eso se han aprobado las declaraciones de interés autonómico en muchas comunidades autónomas.

Pongo dos ejemplos: los PIGA, Proyectos de Interés General de Aragón, gracias a los cuales se pueden desarrollar polígonos industriales o generadores de energía renovable en polígonos completos, sin necesidad de que haya un trámite de desarrollo urbanístico convencional, si me permiten la expresión. En Málaga —nuestra tierra, don Mario (**dirigiéndose al señor Cortés Carballo, del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso**)—, si en junio de 2023 nos llegan a conceder la celebración de la exposición internacional para 2027 —que al final se llevó la ciudad de Belgrado, en Serbia—, hubiéramos tenido cuatro años para desarrollar un sector, para edificar pabellones y para edificar las residencias de los trabajadores de esa exposición internacional. Habríamos tenido cuatro años para ello y lo hubiésemos hecho, como se hizo con la Expo de Zaragoza o como se hizo la Olimpiada de Barcelona, por ejemplo, aunque eso es muy anterior. Pero si a través de estas medidas podemos desarrollar suelo en tiempo récord, ¿por qué no podemos implementar esta medida en los suelos pendientes de planeamiento?

Me quedan cuarenta y siete segundos, pero le pido cinco minutillos más.

La señora **PRESIDENTA**: Sí.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO, AVS** (López Cerezo): Necesitamos, por tanto, las reformas coyunturales necesarias y también reformas estructurales en los diferentes planos en los cuales se desarrolla la promoción inmobiliaria: en el suelo y en la producción de vivienda pública —no sé si los promotores públicos seremos la solución al problema, pero estoy seguro de que somos parte importante de la misma—; también en la gestión y administración de los parques públicos —no nos olvidemos de que cuando construimos la vivienda luego hay que gestionarla—; en la rehabilitación y la regeneración urbana, y fundamental: nuestra estrategia común en la Unión Europea, que es donde están los fondos fundamentales para que podamos desarrollar dicha promoción inmobiliaria. (**Suena una alarma en el teléfono móvil del orador**). Señora presidenta, ha visto usted que tengo hasta una alarma puesta de veinticinco minutos, soy respetuoso. Habrá un segundo turno de preguntas y ahí podré desarrollar, si acaso, estas iniciativas.

Nosotros vamos a presentar a la presidenta de la comisión un conjunto de iniciativas legislativas muy técnicas y puntuales, ya que creemos que hay que modificar algunos artículos de algunas leyes y de algunas disposiciones que van a permitir que los promotores públicos podamos desarrollar con amplitud todas nuestras facultades. Por ejemplo, la reforma del suelo y rehabilitación urbana, que ya la tienen ustedes aquí sobre la mesa, o la agilización de los trámites administrativos mediante la declaración responsable y los registros de solares. Entiendo que la declaración responsable parte de la agilización de la burocracia respecto al suelo. Hay que evitarla si podemos confiar en los profesionales del sector urbanístico y que no sea exclusivamente la Administración pública, y les habla a ustedes un funcionario con treinta y cinco años de ejercicio, salvo estos años que estoy en excedencia, lógicamente, por ocupar el puesto que ocupo, pero soy un convencido de la Administración local. Creo que la declaración responsable es un instrumento muy útil para agilizar los trámites administrativos, la burocracia, siempre y cuando venga avalada o respaldada por un seguro de responsabilidad civil que actúe, lógicamente, en caso de que el profesional patine. Si nosotros podemos escoger el notario que nos parezca bien para hacer el negocio jurídico que queramos, ¿por qué no podemos escoger también a aquella agencia que nos califique si nuestro planeamiento o nuestro proyecto es suficiente?

El agente urbanizador. SEPES, como agente urbanizador, y las agencias de las comunidades autónomas, como agentes urbanizadores, debemos reforzar la figura del agente urbanizador para desarrollar el suelo. Estamos en la reforma estructural en materia de suelo, que es la clave ahora mismo; no podemos avanzar más la producción de vivienda porque no tenemos suelo finalista. No tenemos suficiente suelo finalista en los sitios donde hace falta que haya suelo finalista, donde más hace falta la promoción de vivienda. El sector privado es un aliado; el sector privado propietario de suelo es un aliado. Y también dentro de las iniciativas que nosotros traemos está la modificación del Real Decreto 853 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, de manera que el sector privado propietario del suelo también pueda ser receptor de ayudas públicas, siempre y cuando esas viviendas se destinen al alquiler protegido y a las rentas de alquiler que así se establezcan en los convenios.

Las declaraciones de interés autonómico ya las he desarrollado en la parte de reformas de tipo coyuntural.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 30

Pero también en la promoción de vivienda pública necesitamos reformas estructurales, agilización administrativa —rerito—, financiación con un crédito público: con el ICO, con el BEI, con el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa, con la banca comercial. Necesitamos que haya crédito de fácil acceso y que no endeude a los ayuntamientos ni a las comunidades autónomas, porque es uno de los grandes problemas que tenemos los municipios.

Sabéis que los municipios somos la cara ante el ciudadano. El ciudadano, cuando tiene un problema de vivienda no va a la consejería de vivienda de su comunidad autónoma, va a su alcaldesa, a su alcalde, a la puerta a decirle: voy a perder la vivienda, no tengo vivienda o necesito una vivienda, y los ayuntamientos somos —en este caso, yo les hablo personalmente de un ayuntamiento— los que tenemos que dar respuesta a esta necesidad habitacional de los ciudadanos. Nosotros nos vemos con grandes dificultades a la hora de poder producir vivienda, entre otras cosas, porque endeuda los límites de endeudamiento máximo del municipio, y eso al final nos impide a los interventores que podamos pedir préstamos para promover vivienda.

Y les planteo aquí una ecuación que yo llamo «fórmula virtuosa», que es que si nosotros ponemos a las personas en el centro de nuestras políticas —y no quiero hacer demagogia con esto, porque las personas somos las que tenemos que estar en centro de todas las políticas—, tenemos que hacer viviendas cuya renta de alquiler sea igual a un cuarto del esfuerzo familiar, un cuarto. ¿Por qué un cuarto y no un 30%? Porque la renta de alquiler es lo que le cobramos los promotores públicos al inquilino, y luego viene la comunidad, porque nuestros edificios cada vez son más modernos y con más con más equipamiento y requieren unos gastos de mantenimiento y de gastos de comunidad en torno a 50 u 80 euros por vivienda, con lo cual hay que sumarle a este cuarto los gastos que tienen de comunidad, de suministro eléctrico o de suministro de agua. Con todo ello, al final, se pone en ese famoso 30% que, convencionalmente, todos hemos acordado que no debería ser tanto, a los efectos de establecer una renta de alquiler no debería superar un cuarto de la renta familiar. Por otro lado, para que haya una sostenibilidad financiera en estas operaciones, la renta de alquiler tiene que ser igual a la cuota del préstamo hipotecario que tengamos que pedir los promotores públicos para poder producir esa vivienda. Pero, como la cuota hipotecaria no cubre el coste de producción, necesitamos que haya una subvención, una ayuda pública. Esta fórmula que llamamos virtuosa es la que debe permanecer en todas las actuaciones.

Fiscalidad, es importante hablar de fiscalidad. El IVA; hago una parada obligatoria en el IVA, porque construir un edificio en régimen de propiedad, para venderlo, y construir un edificio en régimen de alquiler, para alquilarlo, cuesta un 12% más caro, el mismo edificio, con los mismos metros y los mismos materiales. ¿Por qué? Porque el IVA, cuando es un edificio en explotación de alquiler, es un coste mayor, no es repercutible como el IVA que se repercuten en la vivienda en propiedad. El suelo está al 21%, el coste de construcción al 10% y los honorarios profesionales al 21%, con lo que sale una media en torno al 12% y no puede ser. Si estamos incentivando que haya vivienda en régimen de alquiler, algo tenemos que hacer con esto del IVA. Una de nuestras propuestas es que la vivienda protegida quede exenta del IVA. Igual que está exento del IVA matricularse de un máster, apuntarse a una academia de inglés o ir al dentista, ¿por qué no puede quedar exenta de IVA la adquisición, en alquiler o en venta, de una vivienda protegida? Sabemos que la vivienda protegida es para residencia habitual y permanente para unos determinados límites de ingresos de familias que son bastante amplios. Por cierto, no pensemos que la vivienda protegida es para familias sin recursos. Por tanto, el IVA es también una de las iniciativas que traemos.

En cuanto al impuesto de sociedades, fíjateos qué cosa más extraña, si me permitís la expresión. Un ayuntamiento, por sí solo, crea sus instrumentos para el desarrollo de la vivienda protegida: crea sociedades mercantiles, municipales 100% o agencias públicas, en algunos casos; y, cuando el ayuntamiento tiene que ceder a estas agencias públicas o a sus sociedades el suelo para que desarrolle viviendas protegidas, si se lo cede, tiene que pagar un 25% del impuesto de sociedades, porque eso es una subvención. Si hacemos —no digo trampa, en esta sede no puedo utilizar esa expresión— el circunloquio de hacer un incremento de patrimonio mediante aportación no dineraaria para no pagar impuesto de sociedades, pagamos el IVA, que es el 21% del suelo, al final, por una operación en la que el ayuntamiento da a su sociedad —al elemento instrumental que ha creado— el suelo para que promueva VPO, le cuesta al ayuntamiento un 21 o un 25% de impuestos. Evidentemente, cuando hablamos de impuestos y hablamos de ayudas públicas, son vasos comunicantes: lo que te quitan por un lado te lo dan por el otro. Una empresa que se llama Culmia hizo un estudio hace poco y sacó a relucir que el coste

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 31

impositivo de una promoción de vivienda giraba en torno al 25 % y las ayudas públicas de los fondos Next giraban en torno al 30 % con lo que, al final, realmente te llevabas un 10 %.

La industrialización es uno de los elementos clave para que prospere la promoción de vivienda pública. Más que a industrialización, yo me referiría a la fabricación en serie de viviendas, que es un elemento clave, beneficioso, en cuanto que ahorra energía en la producción, ahorra consumo de agua en la producción, facilita el acceso de la mujer al sector de la construcción y también es un elemento clave en cuanto a los tiempos para la producción de vivienda protegida. El *help to buy* o ayuda a la compra de vivienda joven, si os parece, lo analizamos un poquito más adelante.

En cuanto a la reforma estructural en la gestión de los parques públicos, necesitamos un régimen jurídico específico, necesitamos blindar la vivienda pública. La vivienda pública tiene que ser sagrada, si me permiten la expresión. No se puede ocupar pacíficamente una vivienda pública sin ningún tipo de actuación y no poder recuperarla pasados años y años. Tenemos que tener un régimen propio, tanto para los contratos como para las adjudicaciones, en la recuperación de la vivienda y garantizar la sostenibilidad. Hemos de recuperar las ayudas para las familias vulnerables que viven en nuestro parque público, para hacer sostenibles las propias promociones. Necesitamos una ventanilla estable y segura donde poder acudir para financiar la gestión social y comunitaria de nuestros parques públicos y necesitamos instrumentos y herramientas ágiles que intervengan la ocupación irregular, como ya he dicho anteriormente.

También quiero comentar el aumento de la tasa de reposición. Nosotros somos agencias públicas, sociedades públicas cien por cien y no podemos crecer en número de personal, porque la limitación de la tasa de reposición así nos lo impide, y todos nuestros socios nos ponen de manifiesto la necesidad de romper esa barrera.

En la rehabilitación, necesitamos una modificación de la Ley General de Subvenciones que permita que podamos acceder a las subvenciones mediante una ventanilla única, no nosotros, sino los propietarios, a través no de convocatorias en concurrencia competitiva, sino de forma ágil y facilitadora. Y necesitamos la exención del IRPF a la subvención que se concede, por los ayuntamientos o por las comunidades autónomas, a las familias con menos de tres veces el IPREM de ingresos; o a familias con movilidad reducida, que necesitan una subvención para poner su ascensor, por ejemplo, para que no tengan luego ellos que declarar esa subvención en el IRPF, al igual que ocurre hoy con las ayudas públicas de los fondos Next para la rehabilitación energética, que están exentas del impuesto del IRPF.

En Europa necesitamos también reformas estructurales, en el sentido de que haya un pacto europeo, en el sentido de que haya ayudas públicas estables y simplificadas; un plan europeo de vivienda, con amplio espectro temporal y suficientes recursos, y vincular evidentemente, como dije al principio, la falta de vivienda con la competitividad de la economía europea.

Todo este eslogan de «más promoción de vivienda, más suelo, más simplificación, menos burocracia e iniciativas legislativas», todo esto que les hemos contado hoy, y que espero poder ampliar ahora, si sus señorías tienen a bien presentar alguna cuestión, nosotros lo vamos a materializar en iniciativas legislativas puntuales que haremos llegar a la presidenta de la comisión para que las comparta con ustedes y puedan llegar a tener fruto todas estas reivindicaciones que ponemos de manifiesto.

Disculpe, presidenta, que me he pasado de los treinta minutos seguro. Me pongo a su disposición.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por la exposición y por toda la documentación facilitada. A continuación, tienen la palabra los grupos parlamentarios para exponer cuestiones.

Por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Muchas gracias.

Bienvenido a la comisión.

Siento no haber podido estar presente en toda su comparecencia; por lo tanto, no voy a poder incidir mucho en aquello que ha dicho, pero sí le agradezco, señor López Cerezo, que nos vaya a presentar un conjunto de iniciativas legislativas para poder avanzar en la problemática que tenemos con el acceso a la vivienda. Ya sabe que tenemos una proposición de ley presentada en relación con la modificación de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y, si puede incidir algo más en ese tema concretamente, se lo agradecería. Me quedaré a la espera de la documentación que usted presente y le agradezco esta comparecencia.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Vaquero.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 32

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Gracias, presidenta.

Gracias al compareciente por su ponencia.

Hay varias cuestiones en las que me gustaría que pudiera incidir o que desarrollara con mayor grado de detalle. En ocasiones, nos pasa que algunos de los que estamos en esta comisión tenemos conocimientos jurídicos o conocimientos urbanísticos, arquitectónicos, pero nunca todo y, a veces, algunas de las cosas que se dan por hecho no resultan tan evidentes para todos. Entonces, me gustaría que pudiera desarrollar con más detalle lo relativo a las actuaciones en suelos vacantes y actuaciones en suelo y sectores de planeamiento, en la parte que está hablando de los PIGA de Aragón o del proyecto en Málaga y la experiencia que mencionaba en Canarias y en Andalucía, si puede dar más información al respecto.

Por otro lado, entiendo que se estaba refiriendo a algo parecido a los bonos de densidad cuando hablaba de permitir aumentar edificabilidad a cambio de que en la promoción se incluyan viviendas de protección oficial. Si puede, me gustaría que desarrollara lo relativo a las políticas de *help to buy*, que se han quedado en el tintero. En estas comparecencias que venimos teniendo en esta comisión hemos tenido valoraciones muy diferentes de este tipo de políticas, de muy buenas a muy malas, y quería conocer cuál es su punto de vista y saber si considera que es una herramienta útil para favorecer que sectores de la población puedan acceder a la propiedad y así destensar de algún modo el alquiler, o si considera que es una suerte de transferencia de rentas. Me gustaría que desarrollara su opinión en ese sentido.

Por último, hay una cuestión que ha mencionado en el inicio como un problema, hablaba del alto poder adquisitivo de un fragmento del mercado que no es español. Usted ha mencionado a los europeos, pero no son solamente europeos, son también grandes compradores de Centroamérica, Sudamérica, China, Rusia o India. ¿Qué políticas al respecto —y estoy hablando los extracomunitarios, porque entiendo cuál es la limitación evidente que existe a nivel jurídico con los comunitarios— considera usted que pueden ser interesantes para de alguna forma conseguir reducir o limitar la incidencia de este comparador con alto poder adquisitivo sobre el mercado residencial en España?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señor Hernández.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Camino.

El señor **CAMINO MIÑANA**: Buenas tardes.

Muchas gracias, señor López.

Desde luego, ha hecho un recorrido importante entre las causas que generan esta situación que condena a miles y miles de jóvenes a no poder realizar sus proyectos de vida. Hay una cosa muy interesante y es qué poder adquisitivo se destinaba a vivienda antes de 2008 y qué poder adquisitivo se ha ido destinando después hasta equipararnos a los niveles de la actualidad. Este problema no afecta igual a las personas de más de cuarenta años que a las personas de menos de cuarenta años y creo que tampoco afecta igual a las personas que viven en unas periferias laborales, económicas y sociales como a gente que vive en los centros neurálgicos de algunas ciudades y tiene también unas rentas más amplias fruto de herencias y demás cuestiones. Por lo tanto, hay que poner el foco también en cómo solucionar el problema de la vivienda sin que nadie se quede atrás. Sin tratar de entender cómo una generación de jóvenes no puede acceder a la vivienda y tampoco gentes de clases trabajadoras pueden hacerlo, no podemos ser realistas.

Y aquí hay cuestiones interesantes, medidas interesantes, y creo que el Gobierno de Pedro Sánchez con la ministra de Vivienda Isabel Rodríguez ha intentado posicionar el asunto como capital e intentar también dar soluciones realistas e inteligentes, subrayo lo de inteligentes porque sin inteligencia y sin consenso —como usted decía— no se puede hacer política. Por ejemplo, la puesta en marcha de una empresa pública de vivienda por parte de algunos gobiernos, como el del País Vasco, supone una salida para movilizar vivienda pública y para dar solución habitacional. Pero también creo que tenemos que ir por vías —y esto también es una consulta— de cómo hacemos o cómo repensamos el tema de que se le tenga que aplicar la misma fiscalidad a personas que están utilizando la vivienda como solución habitacional y a personas que la están utilizando como un activo de mercado, como un activo que sirve para la especulación. Usted decía que estaba haciendo *lobby*, yo creo que es positivo, pero es cierto que

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 33

también hay grandes fondos de inversión, hay grandes tenedores, hay grandes poderosos que hacen un lobby negativo para continuar enriqueciéndose con el drama de una generación de jóvenes. Por suerte, hoy estamos haciendo política y estamos pudiendo aportar soluciones y miradas diferentes, pero necesitamos una respuesta consensuada, sobre todo de las grandes formaciones políticas.

Gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Camino.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Sastre.

El señor **SASTRE UYÁ**: Gracias, presidenta.

Muchísimas gracias, señor López, por su comparecencia hoy aquí.

Ya que estamos en la última de las comparecencias, también quiero sumarme a los agradecimientos a todos los comparecientes que han venido, porque lo que hemos estado haciendo estas semanas, casi meses, en esta comisión dignifica el trabajo en el Congreso de los Diputados. Cuando hablamos con los ciudadanos muchas veces parece que solo sale lo malo de lo que ocurre aquí, pero creo que, si muchos ciudadanos se pusiesen las sesiones de esta comisión en las últimas semanas, verían que en el Congreso de los Diputados también se hacen cosas muy útiles para mejorar su vida.

En ese sentido, quiero darle las gracias también por la objetividad y el rigor de la intervención. Creo que ha hecho un análisis muy amplio de cuáles son los retos, cuáles son las causas, qué está ocurriendo y cuáles son también las posibles soluciones. Nosotros compartimos casi la totalidad de lo que ha comentado, sobre todo esa visión amplia del problema. Creemos que el reto de la vivienda no es un reto sencillo, es un reto muy complejo, y para resolverlo hay que aplicar eso que decía Descartes, que los grandes problemas hay que dividirlos en pequeñas partes e ir resolviendo esas pequeñas partes por separado, pero también con una mirada global.

Me ha gustado la clasificación que hacía usted de cómo actuar para aumentar la oferta de vivienda frente a esa subida de demanda que estamos sufriendo. Creo que es interesante actuar sobre el parque inmobiliario actual, como usted ha dicho, con cuestiones como la rehabilitación, con seguridad jurídica para evitar ese miedo a la okupación y también sobre el suelo urbano. Creo las ciudades tienen que ser mucho más versátiles, tenemos que hacer ciudades cuyos suelos incorporen nuevas técnicas como la hibridación de usos para optimizarlos mucho mejor, lo que usted ha comentado también de los aumentos de edificabilidad, pero con un sentido bien dirigido. Y también compartimos, evidentemente, todo lo que tiene que ver con la reducción de los plazos en el desarrollo del suelo que ahora mismo no es urbano y de todos esos suelos que quedan pendientes en las ciudades. También estamos muy de acuerdo con todo lo que ha comentado de la fiscalidad. Algunos ponentes que han venido a esta comisión consideraban que la fiscalidad no era un tema interesante a tratar, pero nosotros creemos que la fiscalidad también es otro ámbito de ese amplio abanico de soluciones que hay que dar.

En ese sentido, nos gustaría plantearle tres preguntas básicamente. La primera va dirigida a un ámbito que no ha tratado —o a lo mejor no me ha dado cuenta— en la intervención: quiero saber su opinión sobre la ley de vivienda actual, cuál es la opinión de los gestores públicos de vivienda, si creen que se está aplicando bien, si su aplicación tiene sentido y si tiene sentido ese control de precios, esas medidas restrictivas que tiene la ley de vivienda. En nuestra opinión, esas medidas generan el efecto contrario. En segundo lugar, vinculado a su labor como presidente de la asociación de gestores públicos de suelo, qué le parece la creación de una empresa estatal de suelo. Nuestra posición es que creemos que ya existen mecanismos y empresas públicas de suelo que tiene el Gobierno y que no están funcionando como deberían y que sería más interesante optimizar el funcionamiento de esas empresas públicas ya existentes. En tercer lugar, en lo relativo a mi generación, usted ha hablado de la generación joven y de los retos que tiene, ¿qué le parecen las medidas que está poniendo actualmente en marcha el Gobierno? ¿Cree que son las adecuadas? Nosotros consideramos que no son las medidas adecuadas, que hay que poner en marcha otro tipo de medidas. Y aparte de las medidas del Gobierno si ve usted que hay alguna medida que esté funcionando en alguna de las Administraciones con las que usted tiene contacto.

Muchísimas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Sastre.

Para contestar las preguntas, tiene la palabra el compareciente.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 34

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO, AVS** (López Cerezo): Muchas gracias, señora presidenta.

Voy a responder a la pregunta de la señora Vaquero sobre nuestras aportaciones a la reforma de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Quiero señalar que nosotros vamos a incorporar en nuestra iniciativa —que creo que ya conocen— que cuando el planeamiento general se aprueba o un planeamiento parcial se aprueba y por causas determinadas una parte de ese planeamiento general de desarrollo es recurrida y un tribunal anula esa parte recurrida, esa anulación no afecte y anule todo el planeamiento, sino que afecte a la parte que ha sido recurrida, que es la que debe ser objeto de nuevo análisis, y que se mantengan el resto de determinaciones.

Por otro lado, nosotros entendemos que la declaración responsable —demosle la denominación que queramos darle— en la tramitación de los planeamientos también es una cuestión que podía incorporarse en esta legislación, así como el establecimiento de silencios, en algunos casos serán positivos cuando las Administraciones públicas no contesten en un plazo determinado, y en otros casos serán negativos, dependiendo lógicamente de la materia que estemos abordando. Esos son los tres elementos claves que nosotros queremos trasladar sobre la ley de reforma del suelo y regeneración urbana.

Contestando al señor Hernández sobre qué contiene la legislación andaluza a nivel de anteproyecto, que se sometió a información pública hace unos meses, y la legislación canaria, en ambas legislaciones lo que se contempla es que, en los suelos urbanos vacantes, incluso en suelos edificados, se pueda aumentar el techo edificable en un 10% y en un 20% la densidad de vivienda sin necesidad de que eso implique un aumento de dotaciones públicas, siempre y cuando el promotor promueva viviendas protegidas. Ojo, insisto en el concepto de vivienda protegida, que creo que es la gran parte de la solución en la que ahora estamos inmersos en este país, porque son viviendas que van dirigidas a familias que las van a destinar a residencia habitual y permanente, que tienen que estar empadronadas en la ciudad, y cada una determinará si uno, dos o tres años de empadronamiento, y esa familia no puede tener otra vivienda en propiedad, de modo que no puede venir alguien a comprar una vivienda en propiedad para hacer otro uso que no sea el de residencia habitual y permanente. Entonces, si se hace vivienda protegida en esos suelos vacantes, se aumenta un 10% sin tener que hacer más dotaciones ni tener mayor coste, y un aumento de un 20% en cuanto a la densidad, y esto sería en los suelos urbanos, solares o terrenos edificados, en los que se puede aumentar la edificabilidad como medida de promoción de más vivienda protegida. En los suelos urbanizables, a través de este instrumento que existe en algunas comunidades autónomas —en Andalucía se llama declaración de interés autonómico, DIA, y en Aragón también está, los PIGA—, se pueden desarrollar actuaciones completas mediante iniciativa pública, privada o público-privada, es decir, caben las tres opciones, pero, se pueden desarrollar sectores completos, siempre y cuando ese desarrollo sea para viviendas protegidas. Eso lo permite la legislación y, como digo, ya existe —les he puesto el ejemplo de la Expo de Málaga y los PIGA de Aragón—, y lo puede desarrollar el sector privado, con una colaboración público-privada, o el sector público, el autonómico y el local, o, incluso, también el estatal podría utilizar esta figura, pasando por encima de todo el trámite necesario y previo de desarrollo de un suelo, que sabemos que lleva cerca de una década.

En cuanto al *help to buy*, según el análisis que se haga, genera determinada controversia, porque, por un lado, lo que se ha aprobado a nivel estatal, que está bien, no ha llegado a tener mucho éxito, en el sentido de que no se ha hecho mucho uso de esa facultad, fundamentalmente por el límite referido a quien va dirigido, que es tres veces el IPREM, porque con tres veces el IPREM de ingresos familiares no da para una hipoteca media de las que se pueden tener hoy para adquirir una vivienda entre 250 000 y 300 000 euros en el mercado libre. El *help to buy* está muy bien para la adquisición de una vivienda protegida cuyo precio está en torno a 250 000 euros o menos. En cambio, por un lado, no ayuda a la adquisición de vivienda con un precio por encima de la protegida, y no hay mucha vivienda protegida en promoción, eso es evidente; se puede tirar de cualquier estadística, que la producción de vivienda protegida en España es ínfima, por no decir ridícula, si me permiten la expresión. Por lo tanto, para vivienda del mercado libre no tiene mucha eficacia. Además, no tiene en cuenta que hay que pagar un 10% de IVA, cantidad que en una vivienda de 250 000 euros son 25 000 euros que hay que ahorrar, porque no lo cubre la garantía estatal.

Entonces, hay una serie de cuestiones que impiden que verdaderamente alcance un desarrollo amplio, como era el objetivo. Y algo parecido ocurre en otras comunidades autónomas que también han implementado este aval, esta garantía que cubre la parte de ahorro que no tiene la persona joven, o, incluso no tan joven, porque creo que habría que subir hasta los cuarenta años cuando hablamos de esta

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 35

ayuda a la adquisición, y no dejarlo en treinta y cinco años, lo cual también sería interesante. Y, por último, sobre este tipo de ayudas, no son muy eficaces cuando se trata de adquisición de una vivienda en proceso de construcción. Para una vivienda de segunda mano sí está bien, porque el banco da el 80 % del precio de venta del inmueble, y el 20 % te lo avala, aunque tienes que buscar el 10 % de los gastos generales de escritura, notario, registro, etcétera. Pero, cuando está en construcción, el promotor necesita que le llegue ese 20 % durante la ejecución de obra. Entonces, habría que inventarse una suerte de préstamo personal avalado por la Administración pública —la que sea, bien estatal o autonómica— para que sea efectivo en la adquisición de vivienda en proceso de construcción.

El señor Hernández hablaba del alto poder adquisitivo, y nos referimos a cuáles son los elementos que provocan que tengamos un alto precio de vivienda ahora mismo, un alto precio que en la época del bum inmobiliario también teníamos, junto a un número de viviendas tremendo, 380 000 viviendas al año. Aprovecho este momento de preguntas para decir que el hecho de producir mucha vivienda no quiere decir que bajen los precios. En la época del bum había muchísima producción de vivienda y los precios estaban muy altos; ahora, aunque tenemos el fenómeno de precios muy altos, necesitamos vivienda. Por eso insisto en la vivienda protegida, porque tiene un precio limitado, y eso que el tema de la limitación de precios es una cosa controvertida, y ahora contestaré a la pregunta del Grupo Popular. Entonces, el alto poder adquisitivo es una de tantas causas que provoca que las viviendas suban de precio. Los productos inmobiliarios no son como los móviles o los botes de Coca Cola, por ejemplo, de los que uno puede encargar cincuenta; el producto inmobiliario tiene la característica de que su ubicación es muy singular, hace que una vivienda en primera línea de playa valga mucho más que la que está en tercera, cuarta o quinta línea. ¿Y quién puede acceder a ese piso? La gente que tiene mayor poder adquisitivo, y de Europa, por el libre mercado europeo, vienen profesionales con alto poder adquisitivo —no tienen por qué ser empresarios— a nuestras costas o a nuestras ciudades que compran pisos a 500 000, 800 000 euros o un millón y no se despeinan, si me permiten la expresión. Sin embargo, para nosotros eso es imposible, y eso está provocando que haya un producto que se va elevando. Pero no quería entrar en el tema de medidas políticas, solo lo refería como elemento de reflexión, porque, nosotros, como promotores públicos, no sabemos qué políticas públicas habría que implementar para paliar ese fenómeno y tampoco es nuestro objetivo.

Señor Camino, en cuanto a la empresa pública de vivienda, y con ello respondo también al señor Sastre, todo lo que sea aportar viene bien. Teníamos a SEPE, que se dedicaba a urbanizar suelo, y ahora, siendo socio nuestro, se va a dedicar a promover vivienda, básicamente sobre su propio suelo. Me parece fantástico, eso aporta un hombro más a la producción de vivienda pública protegida en España. Quizá, cuando al principio se planteaba si empresa pública y se generaban artículos periodísticos, cuando se hablaba de si crear una nueva empresa, una nueva estructura, habiendo unas 164 empresas en todo el territorio, y, además, muy extendidas por todo él, nos quedábamos algo parados, hasta que se nos dijo que SEPE se iba a convertir y se iba a dedicar a promover vivienda. De hecho, en el periódico se decía ayer que ya ha contratado la redacción de proyectos básicos de ejecución en Mahón. Me parece bien que sea así, parecía que era lo más natural. Existe una estructura y era cuestión de cambiar sus estatutos, sus objetivos y que se dedique también a promover los suelos que tiene el Estado pudiendo desarrollar vivienda pública. Que teníamos una red que podía haberse conveniado, también era posible, pero, igual que las comunidades autónomas desarrollan por sí solas sus suelos, que el Estado desarrolle el suyo también me parece que aporta.

Me hablaba, señor Camino, sobre la fiscalidad de las viviendas de uso turístico, de la fiscalidad sobre las viviendas cuyo uso es el especulativo, mercantil, y casi le contesto lo mismo que al señor Hernández. Nosotros, como promotores públicos, no entramos, no sabemos, como tampoco sabemos si había que poner una fiscalidad especial a la vivienda de uso turístico. De hecho, aprovecho para poner de manifiesto la opinión de mi alcalde de Málaga, porque él había pedido por escrito a la ministra de Hacienda que se establezca una tasa turística para la vivienda de uso turístico que sirva para compensar y equilibrar el déficit económico que se produce a las familias que tienen que alquilar un piso un poco más caro porque resulta que en su barrio hay viviendas turísticas y eso eleva el precio, lo que supone un mayor esfuerzo para esa familia. Podemos hacerles esa compensación, pero es lo único que se me ocurre. Sobre el resto de las políticas fiscales para evitar la especulación, si me permiten, no me atrevo a contestarles, más allá de opiniones personales y creo que no es el caso.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 36

Señor Sastre, preguntaba usted sobre nuestra opinión acerca de la ley de vivienda. Aunque tenemos diferentes patrones ideológicos en el seno de la asociación —no controversia, sino opiniones—, en términos generales, desde el foro de la AVS subyace la idea de que hay cosas positivas en la ley, como, por ejemplo, las reservas de viviendas protegidas, del 30 al 40 % y del 10 al 20 % en el suelo urbano. Estamos hablando de reservas que son reglas que se imponen antes de que empiecen los desarrollos urbanos, no después, y, por tanto, el que adquiere ese suelo ya sabe que tiene un 40 % de vivienda protegida. Eso nos parece bien y hay cosas que nos parece que están muy bien. También me parece adecuado que se bonifique en el IRPF el 90 % de los beneficios de los propietarios que alquilen vivienda para larga temporada. Pero no me parece bien que solamente esté circunscrito a las zonas residenciales del mercado tensionado; debería ser para todo propietario que alquile un piso como residencia habitual y permanente.

Sobre el control de precios, está sobre el papel, y hay opiniones que dicen que está bien. Todos estamos expectantes respecto a ver qué pasa en donde se ha implementado, pero le pongo un ejemplo. La zona residencial en el mercado tensionado se delimita en ámbitos territoriales donde se dan unas características, donde las familias que viven allí pagan un esfuerzo superior al 30 % de sus ingresos familiares y el precio ha subido no sé cuánto. Si ponemos unos límites —pongo uno de los centenares de ejemplos que existen— de renta de alquiler cuando se va a alquilar una vivienda nueva, nadie impide que una familia de otra zona no tensionada con capacidad adquisitiva suficiente se vaya a vivir allí porque los precios están más baratos. Luego, los pisos que están a un precio más barato suben a esa media. Está ocurriendo, aunque, sin duda, hay informes de todo tipo; de todo esto hay informes a favor y en contra. Y otro fenómeno que está sucediendo es que se produce una retracción en la oferta, aunque insisto en que hay informes de todo tipo, y algunos dicen que no se ha producido esta retracción y otros informes —también sesudos— dicen que sí se ha producido y que la gente, para alquilar a ese precio, no lo hace. Es cierto que la zona residencial del mercado tensionado en un momento en el que no hay oferta de vivienda genera una distorsión del mercado, pero a los grandes tenedores eso les afecta realmente poco. Si al gran tenedor que va a alquilar a lo que diga el índice estatal que tiene que poner los pisos le sale su rentabilidad, no va a tener problema. En cambio, el pequeño propietario —y recordemos que más del 90 % de las viviendas que están en el régimen de alquiler están en manos de pequeños tenedores, de personas físicas—, ante la incertidumbre, ante la posibilidad de limitación de ingresos de renta, a lo mejor no lo saca al mercado y lo dedica a otros usos o fines, que nosotros decimos que hay que combatir. Por tanto, sobre la ley de vivienda y esa parte del suelo residencial en el mercado tensionado, estamos todos pendientes de ver qué pasa de verdad, y no sé si definitivamente se consolidará y será positivo.

En cuanto a la empresa estatal por la que usted me preguntaba, ya le he dado nuestra opinión.

Respecto a si hay otras medidas, aparte del *help to buy*, implementadas por otras comunidades autónomas, está la ayuda del alquiler joven que viene del Estado a las comunidades autónomas y de estas a los ciudadanos. Pero aquí paro para poner de manifiesto la reivindicación que hacemos los municipalistas de que necesitamos una segunda descentralización; hubo una primera descentralización del Estado hacia las comunidades autónomas y faltaría la segunda, de las comunidades autónomas hacia los ayuntamientos. Reivindicamos que pueda conveniar directamente el Estado con los ayuntamientos para determinadas políticas, como, por ejemplo, la de vivienda. Y quiero aprovechar, porque no habrá un segundo turno, para poner de manifiesto que está claro que, como dice el Banco de España, necesitamos seiscientas mil viviendas para el próximo año y un millón y medio en los próximos diez años, lo que implica la necesidad de que al menos haya 7500 millones de euros anuales en las administraciones públicas para conceder ayudas públicas. Sin ayudas públicas, yo les digo, señorías, que esto no va a funcionar; ayudas públicas tanto al promotor público como a la colaboración público-privada. Si queremos que haya vivienda a precio asequible en régimen de alquiler o en régimen de venta protegida —hablamos de una protección indefinida o extensa en el tiempo si hablamos de ayudas públicas y de suelo público—, si queremos que esto funcione y queremos poner soluciones sobre la mesa, evidentemente hacen falta esos 7650 millones de euros anuales —lo tengo aquí calculado— durante los próximos diez años, contando siempre con que un 50 % sea crédito financiero, un 30 % sea inversión pública a fondo perdido y un 20 % aportación de otras administraciones públicas o bien un porcentaje que aporten fondos de inversión. Y aprovecho la ocasión, insisto, para poner de manifiesto la posibilidad de crear un fondo de inversión pública; y creo que hace poco lo ponía de manifiesto Comisiones Obreras. Hemos tenido una suerte de fondos públicos de inversión para vivienda con las cuentas de ahorro vivienda, y los más antiguos lo hemos conocido. Se trataría de un fondo público desde el que se alimentasen las promociones de vivienda nueva protegida

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 232

10 de diciembre de 2024

Pág. 37

para completar lo que no aporten el crédito inmobiliario, la ayuda pública y el fondo privado o público. Nada lo impide, lo hemos tenido con la cuenta ahorro vivienda durante muchísimos años y funcionó, y en Europa es cómo funcionan los fondos públicos. En Dinamarca, en Austria funcionan empresas de fondos públicos, pero, cuando digo públicos, no me refiero al Estado, digo de todos, es decir, todos podemos hacer a ese fondo público nuestra aportación, que nos desgrave fiscalmente a la hora de hacer nuestra declaración del IRPF. Por tanto, señorías, insisto, sinceramente —y sé que todo el que se sienta aquí viene a pedir—, si frente a este problema de la vivienda no hay una inyección importante de fondos públicos, realmente no vamos a conseguir lo que pretendemos y lo que necesitamos. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Damos las gracias al compareciente porque creo que, además de ser exhaustivo, ha hecho muchísimas propuestas. Esperamos esas propuestas legislativas que ha comentado que nos hará llegar, porque nos serán de mucha utilidad y esperamos ponerlas en marcha.

Antes de levantar la sesión, además de agradecer la presencia del señor López y las personas que le acompañan, que son responsables de empresas públicas de vivienda, quiero dar las gracias también a todos los comparecientes que han venido aquí en los últimos meses, así como el trabajo de los miembros de la comisión. Creo que ha sido un trabajo muy útil, pero vamos a estudiar —por supuesto, las comparecencias están en el *Diario de Sesiones* del Congreso— cómo lo podemos estructurar para que lo sea todavía más y lo comentaremos en la próxima Mesa.

Finalmente, les recuerdo que pasado mañana, jueves, se reunirá la comisión para el debate de proposiciones no de ley y que los tiempos de intervención serán cinco minutos para el proponente y tres para el resto de los grupos.

Muchísimas gracias.

Señorías, se levanta la sesión.

**Era la una y cuarenta minutos de la tarde.**