

En la primera sesión del Foro Fundación Notariado 'Temas que importan'

## **Rehabilitación y propiedad compartida o temporal, soluciones para el acceso de los jóvenes a la vivienda**

► *Los expertos demandan políticas de vivienda "reales" y simplificación legislativa*

Madrid, 12 de noviembre de 2021.- El *Foro Fundación Notariado. Temas que importan* ha celebrado esta mañana su primera sesión, bajo el título *Jóvenes y vivienda ¿Es posible la propiedad?* Promotores, académicos, entidades financieras y notarios han debatido en una mesa redonda sobre el asunto.

Participaron en el debate Juan Carlos Delrieu, director de estrategia y sostenibilidad de la Asociación Española de Banca (AEB); Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE); Sergio Nasarre, director de la Cátedra UNESCO de vivienda (de la Universidad Rovira y Virgili); y Elena Ruiz Cebrián, presidenta del Consejo de la Juventud. Estuvo moderado por Concepción Barrio, vicedecana del Colegio Notarial de Madrid y fue presentado por José Ángel Martínez Sanchiz, presidente del Consejo General del Notariado y de la Fundación Notariado.

Para Martínez Sanchiz la respuesta al título de la sesión es contundente: "Aunque existan dificultades, como el paro juvenil, el acceso a la propiedad de la vivienda por parte de los jóvenes debe ser posible. Esta respuesta exige apoyar a la juventud, creando vínculos de solidaridad intergeneracionales". Sobre la puesta en marcha de este foro, apuntó que "nace con voluntad de permanencia para abordar cuestiones que preocupan a la sociedad y requieren de una solución. Es un acierto que esta materia haya sido la primera que tratemos. El de la juventud es uno de los temas que más nos preocupa a los notarios".

Concepción Barrio hizo hincapié en el recientemente aprobado anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda que "refuerza la información y la transparencia, aspectos en los que los notarios podemos aportar mucho, como ya hiciéramos con las actas de transparencia de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Concretamente en la fase precontractual, nuestra intervención puede resultar muy útil a la hora de, por ejemplo, formalizar un contrato de arras. Asimismo, en el ámbito del alquiler se podría evitar falta de información y de seguridad jurídica con el asesoramiento notarial".

Sergio Nasarre señaló la propiedad compartida y temporal como alternativas al mercado actual, dos figuras de tenencia intermedia que se han regulado ya en Cataluña con la Ley 19/2015: "Los propietarios adquieren un 25% (el 5, con recursos propios; el 20, con financiación externa), mientras que el 75 restante se sufraga con una contraprestación económica, menor que una renta de alquiler. Se es propietario a todos los efectos, independientemente del porcentaje. Es una tercera vía, diferente a la propiedad o al alquiler, que permite ser propietario por un período entre 10 y 99 años, hipotecarte y transmitir *mortis causa*. La propiedad compartida o temporal permite paliar la burbuja del alquiler y evita seguir siendo inquilino toda la vida".

Juan Carlos Delrieu resaltó que "de los 25 millones de viviendas existentes, siete necesitan una rehabilitación severa. La rehabilitación debe ser un eje central de la política de vivienda. Hay que tener en cuenta el envejecimiento de la población. Con

una tasa demográfica en mínimos, la demanda de viviendas nuevas bajará en los próximos años, por lo que no cabe iniciar construcciones, ya que la oferta sería superior a la demanda. La rehabilitación, que cuenta con ayudas europeas, reduciría ese cuello de botella". En su opinión, desde el sector financiero "se debería contar con un portfolio de activos inmobiliario sostenible con criterios de eficiencia energética altos para los jóvenes; con este tipo de viviendas, la posibilidad de mora es más baja que en otras circunstancias". Asimismo, demandó que "la fiscalidad redujera los impuestos de transmisión, que gravan el coste final".

Elena Ruiz Cebrián también apostó por "la rehabilitación de viviendas antiguas y la sostenibilidad de las casas como soluciones al problema del acceso a la propiedad. La oferta para los jóvenes es de obra nueva, con precios poco asequibles; o antigua, con pisos de más de cuarenta años, que no ofrecen las mejores condiciones para vivir". Desde el Consejo de la Juventud las propuestas en materia habitacional pasan por una mejora del empleo: "Hay un viraje al alquiler, porque es imposible afrontar la entrada de una hipoteca, que puede suponer tres años de salario íntegro. Por eso, la edad de emancipación media ronda los 29 años. La situación de la juventud es precaria, no por la pandemia y la crisis, sino porque desde hace veinte años suben el coste de la vida y la vivienda".

Juan Antonio Gómez-Pintado consideró que "el acceso a la propiedad depende de las políticas de vivienda que hasta el momento están siendo cortoplacistas. Se ha focalizado la vivienda en alquiler, pero sin dar las herramientas para crear un parque grande de inmuebles en ese régimen, como el fomento a la empresa privada para su construcción. La vivienda protegida o la VPO provenían desde el sector privado en su mayor parte. En otros países consideran prioritario dar solución al acceso a la propiedad de los jóvenes, como en Canadá, Gran Bretaña, Francia o Italia, con iniciativas como el crédito cero, el *Help to buy*, financiación,...". "La superproducción legislativa en urbanismo es muy grande, con múltiples legislaciones autonómicas y escasa coordinación, lo que genera la carestía. Por eso, la Ley de vivienda que se está debatiendo es difícil que se logre aplicar por las transferencias de competencias. Esta maraña de normas, por ejemplo, encarece el precio del suelo que puede llegar al 40% de la inversión. Hay que hacer planes de vivienda más actualizados y facilitar la concesión de licencias" aseguró.

### Foro 'Temas que importan'

Con esta iniciativa, la Fundación Notariado desea abrir un espacio de conversación y diálogo con otras entidades y expertos para abordar temas de interés para la sociedad. La participación de representantes de la universidad, la economía, la empresa, la política...) permitirá ofrecer una visión global e integral de los temas analizados.