

Madrid, 26 de enero de 2022

La vivienda en propiedad la gran olvidada del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025

Las primeras líneas del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, no dejan lugar a ninguna duda, el nuevo plan estatal de vivienda centra sus esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda mediante ayudas al alquiler a los ciudadanos vulnerables, en propiciar el incremento del parque público de vivienda (no el de viviendas protegidas) y del parque de vivienda en alquiler asequible o social.

Compartiendo la necesidad de establecer ayudas directas a los colectivos más vulnerables y las vinculadas al reto demográfico, como una forma no solo de protección social sino como un derecho constitucional, resulta insólito no encontrar en esta norma ni una sola referencia a la vivienda social, a la vivienda con protección en régimen de propiedad, ni a la iniciativa privada. En los últimos 40 años en nuestro país, en torno al 80% de las *viviendas sociales* o con *protección pública* han sido promovidas desde la iniciativa privada y muchísimas de ellas, en régimen de cooperativa apoyadas por gestoras que han demostrado una gran experiencia y profesionalidad, a la que añadiríamos que, en parte a estas formas de olvido, una enorme resiliencia.

Es momento entonces de vindicar el elevado valor social del cooperativismo, donde los socios son los verdaderos actores sociales; propietarios y autopromotores a precio de coste de sus hogares, desde el primer momento, alejados de la especulación, en donde algunos de forma obsesiva, sitúan al sector inmobiliario y no como una forma natural de crear riqueza y valor ciudadano. Nada más social que esto.

Ya con pocas esperanzas, nos hemos adentrado un poco más en el desarrollo de este Real Decreto, donde pasa a describir las dificultades de emancipación y de acceso a la vivienda que tienen fundamentalmente los jóvenes en relación con sus ingresos y a los precios de adquisición; de ahí se establecen como recetas mágicas una ayuda de 250 euros durante 2 años para el alquiler, pobre lenitivo temporal que nos recuerda la dificultad de que en dos años esas dificultades desaparezcan, y la lentitud de la administración para activar normas y gestionar fondos, que, en proporción, aminoran el bálsamo prometido, además de la intención de generar más vivienda pública en alquiler.

Estas recetas mágicas no son tan extraordinarias, y tampoco van a resolver el problema de acceso a una vivienda. Más bien, se va a privar a muchos jóvenes de esa capacidad de ahorro para poder adquirir una vivienda en propiedad en un futuro y se les va a cercenar esa capacidad de comprar su vivienda, no solo como solución de emancipación o independencia, sino a la vez como forma de ahorro e inversión que les permita afrontar su desarrollo vital y crecimiento familiar con más seguridad.

Una verdadera solución al acceso a la vivienda pasaría por crear sistemas mixtos de cohabitación entre la vivienda en alquiler y la vivienda en propiedad; donde cada ciudadano tenga la posibilidad y la facilidad de elegir libremente qué es aquello que más le interesa en cada etapa de su desarrollo personal, familiar o profesional, mezclando la urgencia con la inversión, generando valor para el futuro de los jóvenes.

Para ello, más allá de subvencionar una parte del alquiler que incluso puede llevar a un aumento de los precios, son necesarias otras muchas cosas. Por ejemplo, generar suelo destinado a la promoción y construcción de viviendas protegidas, ha funcionado en el pasado y seguro que, si se hace una apuesta decidida por ello, seguirá funcionando.

No olvidemos que el incremento del coste del suelo provocado por la escasez de este es uno de los principales factores, si no el principal, del incremento de los precios de venta de las viviendas. Suelo que pueda ser utilizado como vía de protección social para esos sectores desprotegidos, y que esté fuera del valor especulativo, fuera de la subasta, dispuesto para ser reconocido en su valor social, mediante concursos reales en los que se primen estos valores, y de la mano de una vivienda protegida revisada en profundidad, que no represente un fantasma social irrealizable en cuanto a la distancia que aparece entre los módulos que lo regulan, la dignidad y la necesaria adaptación energética y funcional de las viviendas actuales y el precio de su gestión y realización digna.

Otras de las medidas absolutamente necesarias son las tendentes a mitigar la falta de capital inicial de que disponen los jóvenes para acceder a su primera vivienda. No olvidemos que tienen que desembolsar con fondos propios un 30% del precio de venta, el 20% que no financian las entidades bancarias y el 10% de IVA.

En relación con esto, es necesario bajar el IVA del 10% al 4% para la vivienda protegida, y para ese 20% que no financian las entidades bancarias, podría ser una buena medida el establecer avales públicos en determinadas circunstancias como ya se hace en alguna región española o Reino Unido o establecer créditos con interés cero.

Todas estas medidas, junto a una mayor colaboración público-privada y una Ley de Cooperativas de Viviendas -que llevamos muchos años reclamando desde el sector-, son imprescindibles para encontrar una solución *real*, no parches o

brindis al sol, al enorme y grave problema de acceso a una vivienda digna en nuestro país.

“Hoy en día, las garantías legales y económicas que se exigen a las cooperativas de viviendas y a sus gestoras aportan mucha seguridad a los socios cooperativistas y las convierten en un vehículo idóneo para garantizar el acceso a la vivienda en propiedad con un precio justo a todos nuestros ciudadanos”,
Juan José Perucho, Presidente Asociación de Gestoras de Viviendas, AGV.

Asociación de Gestoras de Viviendas

La Asociación de Gestoras de Viviendas es una institución creada el día 22 de Enero de 2015. Es una corporación surgida para defender los intereses colectivos de los profesionales particulares y empresas dedicados a la profesión de Gestores o empresas de Gestión de Entidades Colectivas de Economía Social, fundamentalmente Cooperativas de Viviendas, y velar por la ética de la profesión, por la dignidad profesional y por el respeto a los derechos e intereses de las entidades y ciudadanos destinatarios de su actuación profesional de Gestor de Cooperativas o Comunidades de Propietarios.

La experiencia de nuestros asociados acumula ya más de 30 años, y la cifra de viviendas gestionadas en régimen de cooperativa supera las 125.000.