

# El proyecto de Ley de Vivienda aporta incertidumbre al mercado

Por **Roberto Rey**,  
CEO y presidente de **Gloval**

**El anteproyecto de ley de vivienda aprobado hace algunas semanas por el Consejo de Ministros es y será uno de los grandes retos a los que el mercado inmobiliario tendrá que hacer frente en los próximos meses.**



**S**i bien todavía queda algo más de un año de trámites parlamentarios, en los que previsiblemente se deberán modificar aspectos como la ley de Hacienda Local y la propia ley del Suelo, la intervención en torno a los alquileres y las conocidas como zonas tensionadas, hacen vislumbrar ya, una aplicación de la norma desigual en función de las autonomías y regiones. Un desarrollo a distintas velocidades que trae de vuelta la inseguridad jurídica y las dudas, en un sector necesitado de nuevas inversiones que comenzaba a tener relevancia otra vez entre los grandes actores del sector nacional e internacional.

No cabe duda de que en España existe una demanda creciente de vivienda que es necesario completar. La mayor parte de los estudios nos indican ya que el mercado nacional precisa de algo más de un millón de viviendas en alquiler para los próximos años. Una necesidad que se debe cubrir con la implicación directa del sector privado, sin olvidar el papel fundamental que juega la Administración.

En la actualidad, las grandes promotoras que mantienen en sus proyec-

“El bloqueo de muchos proyectos de obra nueva, llevará sin duda a un encarecimiento notable de la oferta existente, por lo que la solución tiene visos de convertirse en parte del problema”

tos importantes inversiones en *Build to Rent*, son las mismas que desarrollan a su vez la vivienda asequible. Así lo vemos en los grandes proyectos que comienzan a surgir en las principales capitales como el Plan Vive de Madrid o el Habitatge Metròpolis Barcelona. Sus economías de escala y tamaño permiten a estas grandes compañías poder contar con el modelo de negocio mejor adaptado para el desarrollo de estos proyectos. Pero si se penaliza su actividad en el desarrollo de vivienda en alquiler prevista, se estará lastrando a toda la cadena y complicando uno de los principales dinamizadores del sector. No parece por tanto una buena solución sobre el papel.

En la actualidad existe la posibilidad real de generar un parón no previsto en relación con la producción del segmento residencial. Y eso, justo ahora que el sector se sacude el efecto de la pandemia, representará un nuevo contratiempo. El bloqueo de muchos proyectos de obra nueva, llevará sin duda a un encarecimiento notable de

la oferta existente, por lo que la solución tiene visos de convertirse en parte del problema. La obligación de destinar el 30% de los nuevos proyectos a vivienda social puede parecer una buena medida, pero cómo justificar el gasto extraordinario una vez que ya se ha acometido la inversión en el suelo, es difícil de sostener.

La nueva ley de vivienda, según está planteada, pone en jaque el esperado plan de rehabilitación, que tiene un efecto directo en la regeneración de las ciudades. No queda claro tampoco, cómo ayudará la normativa a impulsar la agenda 2030 y la necesaria sostenibilidad del sector. Un freno a la dinamización que encarecerá sin duda el producto final, lo que reducirá el margen para la puesta en marcha de medidas que ahonden en la eficiencia y la transición verde.

Tenemos todavía margen para escuchar las aportaciones de todos los agentes del sector y a las diversas Administraciones Públicas implicadas y que sea una ley de todos. ♦