

**Aspira a ingresar 10.500 millones más con la reforma de las pensiones y 4.500 subiendo impuestos**

**Se eliminarán barreras entre CCAA, y se impulsará la IA, la FP, las renovables o la inmigración legal**

millones al año. Más allá, se estima que la exigencia de la factura electrónica rebajará el déficit en 1.500 millones.

Del lado del PIB, el principal eje es el del llamado Capital Humano, centrado en las mejoras del mercado laboral, la migración y la formación, que aportará un punto al tamaño de la economía (y reducirá el déficit en cuatro décimas). Se citan aquí la reforma laboral; la del reglamento de extranjería y la homologación de títulos académicos extranjeros; o la reforma de la Formación Profesional (FP)

Otro eje relevante es el del Capital Físico y la Productividad, centrado en la mejora del clima de negocios y el mercado de la vivienda, que busca elevar el PIB en seis décimas y rebajar el déficit en tres décimas. Destacan aquí la Ley Crea y Crece; la reforma concursal; los préstamos del Instituto de Crédito Oficial, su apoyo junto al de la Sareb (el llamado *banco malo*), en la creación de vivienda asequible. También se sitúan aquí algunos de los planes estrella de Cuerpo, como el *Régimen 20* para derribar las barreras a la actividad creando un marco común para todas las comunidades y ciudades autónomas, o el desarrollo de herramientas de inteligencia artificial de apoyo a la empresa.

Otro eje clave es el de la Transición Ecológica, que incluye el impulso de las energías renovables, su almacenamiento, autoconsumo y eficiencia, o la actualización del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima o el de planificación eléctrica, buscando sumar un punto al PIB y restar 0,4 al agujero fiscal.

Finalmente, el Gobierno apuesta por la Transformación Digital, con un plan de competencias digitales, la Ley de Ciencia o la estrategia de inteligencia artificial, para ganar siete décimas de PIB y restar tres al déficit.

En paralelo a este lote de medidas, el Gobierno se compromete a no elevar el gasto público primario neto anual en más de un 3%, en promedio para el periodo 2025 a 2031, salvo que eleve los impuestos en proporción más allá de lo ya comprometido.

# El Banco de España pide seguridad jurídica para los arrendadores

**PARA REDUCIR EL PRECIO DE LOS ALQUILERES/** El informe del supervisor pide revertir algunas de las iniciativas puestas en marcha en los últimos años, como el Real Decreto Antidesahucios, que dificultan el alquiler.

**Pablo Cereza.** Madrid

El problema de la vivienda es uno de los principales desafíos que encaran tanto el Gobierno Central como los autonómicos y los ayuntamientos y, aunque se han planteado muchas propuestas para tratar de solucionarlo, parece que algunas de ellas van precisamente en la dirección contraria, como es el caso del Real Decreto Antidesahucios o del Bono Alquiler Joven. De hecho, el Banco de España señaló ayer que una de las principales recetas para atajar esta dificultad pasa por dar seguridad jurídica a los propietarios, con el objetivo de estimular la puesta de vivienda en alquiler y, con ello, presionar los precios a la baja. Así, aunque el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, reclamó ayer tiempo para dejar que la Ley de Vivienda actúe sobre el mercado, el Banco de España considera que eso, por sí solo, no hará más que agravar el problema.

En el documento *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*, publicado ayer por el organismo gobernado por José Luis Escrivá, la institución advierte de que “la actual rigidez de la oferta de alquiler indicaría la necesidad de avanzar en el diseño de un marco regulatorio que estimule la oferta de alquiler residencial por parte de los particulares y de agentes profesionalizados”, ya que “la movilización de viviendas residenciales de segunda mano y la conversión de viviendas secundarias en principales habrían sido fundamentales para hacer frente al aumento de la demanda de alquiler”, si bien es cierto que buena parte de ellas se encuentran fuera de las zonas con mayores desequilibrios entre la oferta y la demanda o no responden a las necesidades de los posibles arrendatarios.

“El diseño de las políticas públicas debiera evitar que algunas iniciativas, cuya efectividad pudiera ser relativamente limitada para la protección de la demanda en el corto plazo, acaben generando efectos indeseados significativos que dificulten el fun-



La falta de seguridad jurídica para los arrendadores ha evitado la salida al mercado en alquiler de numerosos inmuebles.

## Un déficit de medio millón de viviendas hasta 2025

La fuerte subida de los precios del alquiler en los últimos años tiene un origen muy claro: el desequilibrio entre una oferta de vivienda para arrendamiento muy limitada por la falta de seguridad jurídica para los propietarios y la escasez de nueva obra en la última década y una demanda disparada por la llegada de extranjeros en los últimos tres años. Y este desequilibrio va a seguir amplificándose en los

próximos años, especialmente en Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y Alicante. En concreto, el Banco de España señala que “las cifras de viviendas finalizadas desde 2021 y las previsiones de finalización de nuevas unidades hasta 2025 se han estabilizado en torno a las 90.000 viviendas anuales. Estas cuantías se sitúan sensiblemente por debajo de la creación neta de hogares y la demanda de vivienda por parte de

extranjeros no residentes, generando un déficit de nueva vivienda residencial” de hasta medio millón de inmuebles hasta el próximo año, un déficit “que debe cubrirse con el ‘stock’ de vivienda usada”, lo que hace que el incremento de precios no se ciña únicamente al mercado de obra nueva. Esta falta de construcción se debe a la escasa disponibilidad de suelo residencial, el incremento de los costes y la escasez de

mano de obra cualificada y se concentra fundamentalmente en Madrid y Barcelona, que aglutinan una tercera parte del déficit de vivienda hasta 2025. Y si a estas provincias se suman también Málaga, Valencia y Alicante, estos cinco territorios concentran más de la mitad del déficit de obra nueva a lo largo de este periodo, si bien es cierto que el déficit se extiende incluso a territorios con escasa pujanza demográfica.

cionamiento del mercado del alquiler a medio y largo plazo”, añade el texto. Además, también reclama articular políticas en otros ámbitos fuera del mercado inmobiliario que puedan ayudar a reducir las rigideces en torno a la vivienda, “como los relativos al funcionamiento del mercado de trabajo, al dinamismo de la productividad de la economía y a las políticas tributarias y de transporte”.

El incremento de la oferta es el principal foco del Banco de España, habida cuenta de que el primer motor del fuerte aumento de los precios en los últimos años ha sido el intenso avance de la demanda,

impulsado por la llegada de nuevos residentes a España. Un aumento de precios que probablemente irá más allá en los próximos ejercicios, dado que el supervisor bancario prevé que la creación de hogares entre este año y el próximo supere las nuevas viviendas en medio millón de unidades (ver información adjunta). De hecho, “estos problemas de accesibilidad y el actual tensionamiento en el

**El 40% de los hogares en régimen de alquiler destina más del 40% de sus ingresos a la renta**

mercado del alquiler residencial podrían mantenerse ante las dinámicas demográficas recientes y los datos más actualizados sobre construcción y rehabilitación de vivienda”, advierte.

Todo ello ha generado un problema que tiene varias vertientes. Por un lado, el porcentaje de hogares que destina más del 40% de los ingresos al arrendamiento se eleva hasta casi el 40% de las familias que viven de alquiler, muy por encima de la media europea (27%) y de todas las grandes economías comunitarias, lo que reduce su capacidad de ahorro. Por ello, el informe señala que los elevados precios

del alquiler podrían suponer un problema para la emancipación de los jóvenes (y, por lo tanto, para la natalidad) y para la movilidad territorial (y, por lo tanto, para el aprovechamiento de las oportunidades laborales y la productividad). “Los beneficios de las economías de aglomeración en las grandes ciudades asociados a este proceso se enfrentan a la aparición de costes de congestión y a un notable crecimiento de los precios inmobiliarios”, sentencia el texto.

Editorial / Página 2

Opinión / Clemente Polo Vivienda: ‘shocks’ de demanda y soluciones desatinadas / Página 47