

Newsletter



ÚLTIMAS NOTICIAS DE
MERCADO INMOBILIARIO

De Madrid a Londres y Nueva York: así está el acceso a la vivienda en grandes ciudades

La relación entre los precios de las viviendas y los salarios sigue siendo un desafío para acceder a una propiedad en las grandes ciudades. Según un análisis de UBS, se necesitan diferentes años de salario íntegro para pagar un piso de 60 m² en el centro de importantes ciudades. En Madrid, San Francisco, Miami y Estocolmo, por ejemplo, se requieren cinco años de sueldo, mientras que en ciudades como Tokio, París o Londres la cifra supera los diez años. Hong Kong encabeza la lista con 22 años necesarios.

El informe 'Global Real Estate Bubble Index 2024' de UBS evalúa el riesgo de burbuja inmobiliaria en 25 mercados globales y la asequibilidad de la vivienda. Aunque los precios han disminuido ligeramente desde los máximos de 2022, la asequibilidad sigue siendo limitada debido a la desconexión entre los precios de las casas y los ingresos de los trabajadores. Esta situación es especialmente notoria en ciudades como Tokio, París, Londres y Tel Aviv, donde se necesitan más de diez años de ingresos anuales para comprar una vivienda estándar.

En estas ciudades, factores como la inversión extranjera, los controles urbanísticos y las estrictas regulaciones del mercado de alquiler han contribuido al alza de los precios. UBS advierte que esta dinámica podría aumentar el riesgo de una corrección de precios en el futuro, debilitando la demanda como inversión.

Por el contrario, ciudades como Madrid, San Francisco, Miami y Estocolmo

presentan una mayor asequibilidad, requiriendo solo cinco años de salario íntegro para adquirir una vivienda similar. En otras ciudades como Boston, Dubái, Milán, Los Ángeles y Zúrich, el esfuerzo oscila en torno a seis años. Estos mercados han experimentado precios estables y salarios consistentes, lo que mejora las condiciones para los compradores.

El acceso a la vivienda no solo depende de los precios, sino también de los tipos de interés hipotecarios y las obligaciones de amortización. En países como Estados Unidos, los altos tipos de interés y las exigencias de amortización hacen que incluso en ciudades con un mejor ratio de precios e ingresos la carga mensual sea pesada. En contraste, países como Suiza y los Países Bajos sostienen precios elevados con tipos bajos y sin requisitos estrictos de amortización.

La rentabilidad de la compra como inversión también varía. En 2024, se registran diferencias significativas en los años necesarios para recuperar la inversión a través del alquiler. Según UBS, la relación precio-alquiler ha mejorado respecto a 2023 gracias al crecimiento de las rentas de alquiler frente a los precios de las viviendas. Aun así, más de un tercio de las ciudades analizadas requieren cerca de 30 años o más para alcanzar la rentabilidad.

Las ciudades con mayores plazos para recuperar la inversión son Zúrich (41 años), Múnich (40 años), Tel Aviv (40

años), Hong Kong (39 años) y Ginebra (39 años). Estas cifras reflejan la apreciación excesiva de los precios de las viviendas en años previos, impulsada por tipos de interés bajos. En caso de que los tipos se mantengan elevados, estas ciudades son más vulnerables a una corrección de precios.

Por otro lado, ciudades como Dubái, Miami, Sao Paulo, San Francisco y **Madrid se encuentran entre las más favorables para la inversión**, con plazos inferiores a los 20 años para rentabilizar una vivienda a través del alquiler. Estos mercados se caracterizan por una menor regulación y tipos de interés más altos que la media.

En España, el Banco de España destaca que el 90% de las viviendas en alquiler son propiedad de personas físicas, frente al 8% de sociedades. En comparación, en países como Alemania o Francia, las grandes compañías controlan un porcentaje mucho mayor del mercado. Además, el porcentaje de hogares en alquiler en España, aunque ha crecido en los últimos años, sigue siendo inferior al de otros países europeos.

En resumen, el acceso a la vivienda sigue siendo un desafío global, con importantes diferencias entre ciudades según los salarios, los precios y las condiciones del mercado. Aunque algunas ciudades ofrecen mejores oportunidades para compradores e inversores, muchas otras continúan siendo inaccesibles para el trabajador medio.

Fuentes: El Idealista.

El Ayuntamiento de Madrid seguirá bajando el IBI en 2025, con un ahorro estimado de 220 millones

El Ayuntamiento de Madrid seguirá bajando el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en 2025, del 0,442% al 0,428%, lo que supondrá un ahorro de 220 millones de euros, pero aplicará la nueva tasa de residuos, que supondrá un importe medio por vivienda de 140 euros.

Así lo ha dado a conocer el alcalde de la capital, José

Luis Martínez-Almeida, en la rueda de prensa posterior a la Junta de Gobierno, junto a la vicealcaldesa, Inma Sanz, y la delegada de Economía y Hacienda, Engracia Hidalgo, en la que ha informado de que se seguirá bajando el IBI, acercándose a ese compromiso de legislatura de alcanzar el tipo mínimo legal en el 0,4%.



Desde 2019, los madrileños se han ahorrado un total de 1.025 millones de euros

Desde 2019, ha señalado que los madrileños se han ahorrado un total de 1.025 millones de euros, gracias a las medidas fiscales aprobadas, con unas ordenanzas fiscales en 2025 que conseguirán 1.000 millones de euros más de inversión.

A esa cantidad hay que añadir otros 200 millones de euros que deja de ingresar el Ayuntamiento como consecuencia de la aplicación de la sentencia del Tribunal Constitucional sobre la

legislación del impuesto de plusvalía.

"Por eso el IBI baja, mantenemos todas las exenciones, las bonificaciones que se han ido estableciendo a lo largo de estos años y, por tanto, las prolongamos para el año 2025 pero, desgraciadamente, tenemos que aprobar el 'sanchazo' y, por tanto, tenemos que aprobar la ordenanza fiscal relativa a la tasa de residuos", ha criticado.



Este es el dinero que necesitas tener ahorrado para acceder a una hipoteca en España: la

El acceso a la vivienda en España: un desafío creciente

Adquirir una vivienda en propiedad en España se ha vuelto cada vez más complicado, con un aumento significativo en el ahorro necesario para acceder a una hipoteca. Según pisos.com, en 2023 los españoles necesitan unos 65.000 euros para cubrir la entrada y los gastos de un piso promedio de 90 m². Esto supone un incremento del 33% respecto a 2019, cuando se requerían unos 48.000 euros.

El cálculo se basa en que los bancos financian el 80% del valor de la vivienda, mientras que el comprador debe aportar el 20% restante, además de un 10% adicional para impuestos y otros gastos. En 2019, con un precio medio de 162.000 euros, la entrada y gastos ascendían a 48.000 euros. Hoy, el precio medio ha subido a 217.075 euros, elevando el ahorro necesario.

Las grandes ciudades y destinos de alta demanda son las áreas más afectadas. En Madrid, la media necesaria supera los 165.000 euros, en Barcelona alcanza los 140.000, y en San Sebastián se acerca a 180.000 euros. Estas cifras complican aún más el acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes, quienes enfrentan empleos precarios y alquileres cada vez más caros.

Sin embargo, regiones como Extremadura, Castilla-La Mancha y Castilla y León mantienen precios más asequibles, con entradas entre 24.000 y 36.000 euros. Extremadura, por ejemplo, ha visto un alza moderada del 13% en cinco años, siendo una opción más viable para quienes buscan una vivienda en propiedad.

El mercado inmobiliario español refleja las desigualdades regionales y destaca la creciente necesidad de estrategias de ahorro para quienes desean comprar su primera vivienda. Fuente: El Confidencial



Se va a registrar un récord de ventas de vivienda usada

Una tasa de residuos con la que el alcalde ha asegurado que el Gobierno municipal está "profundamente en desacuerdo", al calificarla de "sanchazo fiscal", aunque ha explicado que el ahorro de los contribuyentes por el descenso del IBI aplicado coincide más o menos con los 140 euros que de media tendrán que pagarse por la nueva tasa de residuos.

Tal y como ha desgranado el alcalde, la parte fija (el 81%) se corresponde con el valor catastral de cada vivienda y la parte variable va en función de la generación de los residuos.

Nueva tasa de basuras antes del 10 de abril de 2025
Según ha explicado la delegada de Economía, el Gobierno de la ciudad de Madrid ha decidido demorar la implantación de la tasa hasta agotar al máximo el plazo legal establecido para su posterior implantación antes del 10 de abril del

próximo año.

Los técnicos de la Agencia Tributaria de Madrid han cuantificado los ingresos por esta nueva tasa en torno a los 296 millones de euros, una cantidad que, si se descuentan los 40 millones de euros que se ingresan por la actual Tasa de Residuos Urbanos de Actividades (TRUA), al derogarse esta por tratarse de tasas incompatibles, supone unos ingresos netos adicionales de 256 millones de euros para 2025.

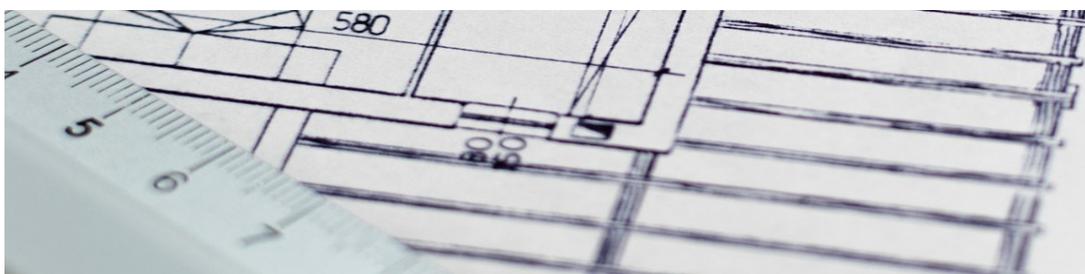
El criterio para calcular la cuota de la tasa se ha construido mediante la suma de una tarifa básica, que pagarán todos los inmuebles por la disponibilidad del servicio de recogida y tratamiento de residuos, y una tarifa por generación.

Para el cálculo de la tarifa básica, se ha tenido en cuenta el dato del valor catastral individual de cada

vivienda o local, mientras que para la de generación, se ha tomado en consideración la cantidad de residuos generados y el porcentaje de calidad de la separación de cada uno de los 131 barrios de la ciudad, aportado por el Parque Tecnológico de Valdemingómez.

El número de inmuebles que pagarán la tasa está en torno a 1,7 millones, quedando exentos del pago los garajes y trasteros asociados a una vivienda, porque no generan residuos, ni los solares y edificios en estado de ruina. Las viviendas vacías y los locales donde no se desarrolle actividad solo pagarán la parte correspondiente a la tarifa básica por disponibilidad del servicio.

En el caso de las viviendas, el recibo medio que habrá que pagar se sitúa en los 141 euros, mientras que los inmuebles de uso comercial tendrán una cuota media de 310 euros. La tasa se





El Ayuntamiento de Madrid ha incluido en la nueva tasa una reducción en la cuota a las familias numerosas

reclamará al propietario del inmueble, quien a su vez podrá repercutirla en el inquilino.

En 2025, según establece la ley, se remitirá a cada contribuyente una notificación de alta en la matrícula de la tasa con su correspondiente liquidación, estableciéndose un plazo de dos meses para el pago a partir de la recepción de la notificación. Ya en los años posteriores, no será necesaria esta notificación individualizada al gestionarse mediante el sistema de matrícula, igual que se hace con el IBI.

El Ayuntamiento de Madrid ha incluido en la nueva tasa una reducción en la cuota a las familias numerosas similar a la que existe en el IBI. La reducción se aplicará de oficio en aquellos casos en los que el contribuyente sea el propietario de la vivienda.

Cuarta bajada del IBI en Madrid

El nuevo proyecto de ordenanzas incluye una bajada del tipo general IBI, la cuarta llevada a cabo desde que Almeida llegó al Gobierno de la capital. En concreto, se reduce el IBI para todos los madrileños del 0,442% al 0,428%.

De esta medida, se beneficiarán 2,2 millones de recibos. La nueva bajada del tipo general del IBI no solo beneficia a los 1,5 millones de inmuebles de uso residencial, también lo hace a aquellos sectores más castigados por la escalada los precios: 95.500 de uso comercial, 30.000 oficinas, más de 11.000 locales de uso industrial y 7.500 locales de ocio.

En la ciudad de Madrid, el valor catastral medio de las viviendas es de 119.000 euros y el 78% de ellas está por debajo de los 150.000 euros. Esta nueva bajada del tipo del IBI mantiene a Madrid como la tercera capital de provincia con

el tipo general más bajo de España, solo por detrás de Santander y Zaragoza que tienen el 0,4%.

En 2025, Madrid estará muy por debajo de ciudades como Barcelona, Sevilla, Valencia, Cádiz o Valladolid que, según el último ranking tributario de 2024, tienen el porcentaje de este impuesto en el 0,66%; 0,66%; 0,57%; 0,74% y 0,61%, respectivamente.

Si en Madrid se hubiese mantenido la regulación del IBI vigente en el año 2019, que era del 0,510, un inmueble con valor catastral de 200.367 euros pagaría en 2025 un recibo de 1.022 euros. Sin embargo, con estas bajadas se abonará 857 euros (164 euros menos). En total, este contribuyente se habrá ahorrado 684 euros en estos últimos cinco años en este impuesto.

Otro ejemplo de este ahorro es el de un inmueble con valor catastral de 121.472 euros, que hubiera pagado en 2025 un recibo de 619 euros con el tipo vigente en 2019. Sin embargo, gracias a esta cuarta bajada del tipo, abonará 519 euros (100 euros menos). En total, este contribuyente habrá ahorrado 415 euros desde 2020 hasta 2025.

Asimismo, el proyecto de ordenanzas fiscales mantiene las bonificaciones que se introdujeron en 2020 de hasta el 90% en el IBI para familias numerosas en función del valor catastral del inmueble, una medida que beneficiará a más de 34.500 familias numerosas y que, desde este año, el Ayuntamiento de Madrid está aplicando de oficio a todas ellas. Con esta bonificación, las familias numerosas se ahorrarán 17 millones de euros en 2025.

Fuente: Europapress

El nuevo barrio de la operación Madrid Nuevo Norte supondrá una inversión de 1.245 millones

Madrid acelera su desarrollo urbanístico y económico con Madrid Nuevo Norte y proyectos estratégicos

Madrid avanza hacia un futuro más moderno y competitivo con la inminente activación del proyecto Madrid Nuevo Norte (MNN) y el lanzamiento del Catálogo de Proyectos Estratégicos. Estas iniciativas, que consolidan a la región como uno de los principales polos de atracción para la inversión extranjera en Europa, prometen transformar el paisaje urbano y económico de la capital.

Madrid Nuevo Norte: El mayor proyecto urbanístico de Europa

Madrid Nuevo Norte, considerado el desarrollo urbanístico más importante de Europa, está a punto de convertirse en realidad tras casi 30 años de espera. La operación para adquirir los terrenos de la estación de Chamartín por parte de BBVA, Merlin Properties y Grupo Sanjose, valorada en 1.245 millones de euros, se firmará antes del 30 de noviembre. Este acuerdo implica la compra de 3,35 millones de metros cuadrados de suelo, de los cuales el 49,4% pertenece a Adif, el principal propietario.

El proyecto, que movilizará una inversión total de 25.000 millones de euros, creará un nuevo espacio urbano al norte de Madrid. Contará con 10.500 viviendas, un distrito financiero, amplias zonas verdes y un eje comercial que conectará el norte con el centro de la ciudad. Destacan áreas como el Centro de Negocios Chamartín, con casi 800.000 m² de superficie, y la prolongación de la calle Agustín de Foxá, que emulará el carácter comercial de la calle Serrano.

La ejecución del proyecto también supone un importante impulso económico. MNN generará 350.000 empleos y contribuirá con 15.200 millones de euros al Producto Interior Bruto (PIB) de España, aproximadamente el 1% del total nacional. Esto refuerza su importancia no solo para Madrid, sino también para la economía del país.

Un nuevo modelo de atracción de inversión: El Catálogo de Proyectos Estratégicos

Paralelamente al avance de Madrid Nuevo Norte, la Comunidad de Madrid ha lanzado su Catálogo de Proyectos Estratégicos, una herramienta diseñada para atraer inversión extranjera en sectores clave como infraestructuras, sanidad, educación, digital-

ización y políticas sociales. Este catálogo, elaborado con la participación de todas las consejerías, busca maximizar las oportunidades de desarrollo y destacar las ventajas competitivas de la región.

Durante la presentación en el Madrid Investment Forum, celebrado en Alcobendas, la presidenta Isabel Díaz Ayuso destacó que Madrid es el destino de dos tercios de la inversión extranjera que llega a España, con más de 15.500 empresas internacionales establecidas en la región. Según la presidenta, esto se debe a políticas como la baja fiscalidad, la eliminación de trabas burocráticas y el compromiso con la seguridad jurídica, que han convertido a Madrid en un referente europeo para las empresas.

En este sentido, Díaz Ayuso subrayó que el catálogo incluye proyectos emblemáticos como Madrid Nuevo Norte, la ampliación de la línea 11 del Metro, el Plan VIVE de vivienda, la Ciudad de la Justicia y nuevos intercambiadores de transporte. Estas iniciativas están diseñadas para fomentar el crecimiento económico y social de la región, así como para fortalecer su posicionamiento como un destino atractivo para la inversión internacional.

Una mirada hacia el futuro

Para reforzar este posicionamiento, Díaz Ayuso viajará a Corea del Sur esta semana con una delegación que incluirá encuentros con multinacionales como Hyundai, LG y Samsung, además de reuniones en los sectores audiovisual y académico. Este viaje busca captar nuevas inversiones y aprender de buenas prácticas en áreas como la tecnología y la educación.

Corea del Sur es solo una de las múltiples paradas en la agenda internacional de la presidenta, quien ya ha visitado países como Estados Unidos, Reino Unido, Israel, México y Alemania. Según el Gobierno regional, estas misiones han resultado en importantes acuerdos con multinacionales como Siemens, Oracle, Pfizer y NTT Data, entre otras.

Con iniciativas como Madrid Nuevo Norte y el Catálogo de Proyectos Estratégicos, Madrid refuerza su papel como motor económico de España y líder en innovación urbanística. Estos proyectos no solo transformarán la ciudad, sino que también consolidarán su atractivo como centro global para la inversión y el desarrollo económico sostenible.

Fuente: El Economista

Lean Construction

Forum Contratación colaborativa
& Lean

14 noviembre 2024 | COAM

Grupo Inmobiliario Roca apuesta por la innovación con la metodología Lean Construction

Madrid, noviembre de 2024 – Grupo Roca, referente a nivel nacional en el desarrollo de vivienda libre y de protección pública y líderes en la relación calidad de la vivienda de protección pública ofrecida a nuestros clientes, reafirma su compromiso con la innovación y la eficiencia al participar activamente en el prestigioso Lean Construction Forum. Este evento, referente en el sector de la edificación, ha reunido a destacados expertos y empresas que buscan aplicar la filosofía Lean para transformar sus procesos y alcanzar nuevos niveles de excelencia.

Representando a Grupo Roca estuvieron su director comercial, Iván Heras, y el director de marketing, Miguel Ballester, quienes participaron activamente en los talleres y ponencias del foro. Su presencia resalta la implicación de la compañía en liderar un cambio estratégico hacia la implementación de metodologías avanzadas en la construcción. El objetivo no es solo optimizar los procesos internos, sino también contribuir al desarrollo sostenible de la industria y generar un impacto positivo en todos los agentes implicados.

Durante el Lean Construction Forum, Grupo Roca pudo explorar las últimas tendencias y herramientas que configuran el marco de la metodología Lean, como el Last Planner System (LPS), el Value Stream Mapping (VSM) y el Visual Management. Estas herramientas no solo permiten gestionar los proyectos de manera más eficiente, sino que también fomentan una cultura de mejora

continua, comunicación abierta y colaboración entre los distintos equipos involucrados.

"Lean es una metodología muy eficiente siendo bien aplicada de gestión del tiempo que se centra en la optimización de procesos y la eliminación de los "desperdicios" o ineficiencias, como la pérdida de tiempo, recursos y materiales, que suelen presentarse durante la construcción", afirmó Iván Heras. "Es a todos los efectos una nueva filosofía que aporta claridad a los procesos no solo en la construcción u otros entornos empresariales, sino toda una metodología para aplicar en tu día a día" terminó de comentar Iván Heras.

Por su parte, Miguel Ballester destacó cómo la aplicación del enfoque Lean en áreas clave puede beneficiar a la empresa entre sus distintos departamentos para una máxima optimización de los recursos. "La filosofía Lean no solo se traduce en mejoras operativas, sino que permite visualizar los procesos clave de un solo vistazo, identificando cuellos de botella y dando una perspectiva única a todo el equipo del estado de cada fase de la obra desde el inicio, hasta la entrega de las viviendas. Siempre con cliente en el centro de nuestras decisiones estratégicas", explicó Ballester.

En el transcurso del evento, los representantes de Grupo Roca participaron en talleres prácticos diseñados para abordar los desafíos específicos del sector de la construcción. Una de las sesiones más destacadas fue la relacionada con el Last Planner System, una metodología colaborativa

que mejora la planificación al involucrar a todos los actores clave de un proyecto en la toma de decisiones. Este sistema, ampliamente reconocido, permite no solo anticiparse a los riesgos y retrasos, sino también alinear los esfuerzos del equipo hacia objetivos comunes.

Otro de los temas analizados fue el Kanban, palabra japonesa que significa "señal visual", una herramienta que favorece la gestión visual y permite una clara identificación de tareas pendientes, en proceso y completadas, mejorando significativamente la transparencia y la eficiencia en los flujos de trabajo. "La capacidad de observar rápidamente y gestionar el avance de cada fase en tiempo real es fundamental para la optimización de recursos cada vez más caros y complejos", indicó Ballester. "Kanban no solo mejora la productividad, sino que fomenta un entorno más organizado y enfocado en resultados".

Además, el foro brindó a Grupo Roca la oportunidad de establecer contactos con otras empresas innovadoras que ya están implementando estas metodologías, permitiendo un valioso intercambio de experiencias. "Compartir aprendizajes y experiencias con el resto del sector como con partners estratégicos que también asistieron al evento" apuntó Iván Heras.

Desde su introducción en el ámbito de la construcción, el Lean Construction ha demostrado ser una herramienta poderosa para transformar proyectos, permitiendo gestionar mejor los plazos, los costes y la calidad. Sin embargo, como se destacó durante el foro, la adopción de estas metodologías requiere no solo formación y tecnología, sino también un cambio cultural en las organizaciones. En este sentido, Grupo Roca se posiciona como una compañía que está dispuesta a dar el paso en esa transformación, con una visión que pone en el centro al cliente,

la innovación y la sostenibilidad.

A lo largo de los 65 años de historia, Grupo Roca ha mantenido su compromiso con la mejora continua y la innovación como pilares fundamentales de su estrategia empresarial construyendo viviendas de protección pública y libre con los máximos estándares al mejor precio. La participación en el Lean Construction Forum representa un paso más hacia la consolidación de esta visión, integrando las mejores prácticas del mercado para ofrecer soluciones de mayor calidad, con un enfoque centrado en la eficiencia y el respeto por el medio ambiente.

En términos prácticos, la compañía ya ha identificado oportunidades clave para la aplicación de estas metodologías que serán aplicadas en los próximos residenciales de El Escorial y Brunete, más de 900 viviendas. La implementación de herramientas como el Value Stream Mapping permitirá identificar puntos de mejora a lo largo de la cadena de valor, asegurando que cada etapa del proyecto aporte un valor real al cliente final.

En conclusión, Grupo Roca demuestra con su participación en el Lean Construction Forum que está a la vanguardia de las transformaciones que el sector de la construcción necesita. Con un enfoque claro en la innovación, el trabajo colaborativo y la sostenibilidad, la empresa no solo busca mejorar sus procesos internos, sino también contribuir al desarrollo de un sector más eficiente y competitivo. Este evento marca un hito en el camino de Grupo Roca hacia la expansión empresarial y como apunta Carolina Roca, presidenta de ASPRIMA y Socia-Directora General en Grupo Inmobiliario Roca "conformará un Consejo familiar y de administración bien estructurado y con una estrategia clara" afirma, consolidándose como un referente en la adopción de metodologías avanzadas en la construcción de viviendas protegidas.





El nuevo plan del PSOE requiere construir 400.000 nuevas viviendas

El acceso a la vivienda se posiciona como una de las prioridades del Gobierno de Pedro Sánchez, quien ha trazado un ambicioso plan enmarcado en la Agenda 2030. El objetivo principal es elevar la cuota de vivienda social en España del actual 2,5% al 6% para el año 2030, una cifra que colocaría al país más cerca de los estándares europeos. Para ello, el Partido Socialista Obrero Español (PSOE) busca construir 400.000 nuevas viviendas en los próximos seis años, un reto de dimensiones históricas que combina recursos públicos y privados, así como reformas legislativas y urbanísticas.

Este plan será uno de los ejes centrales del 41º Congreso Federal del PSOE, que se celebrará próximamente en Sevilla, y tiene como destinatarios principales a los jóvenes y las familias vulnerables, colectivos que enfrentan mayores dificultades para acceder a un hogar en el actual contexto de inflación y encarecimiento del mercado inmobiliario. Sin embargo, la magnitud del proyecto plantea interrogantes y desafíos significativos en términos de financiación, ejecución y colaboración entre sectores.

El desafío de construir 400.000 viviendas

Para dimensionar la magnitud de la meta, basta señalar que en la actualidad la producción total de viviendas en España ronda las 100.000 unidades anuales, incluyendo tanto el mercado libre como el protegido. Alcanzar 400.000 viviendas en seis años implicaría un incremento sustancial en la capacidad constructiva del país y una estrategia clara para superar obstáculos como la financiación insuficiente y las barreras administrativas.

El plan incluye un enfoque múltiple que combina diferentes fuentes de recursos. Por ejemplo, el Gobierno espera cubrir una parte significativa con los 184.000 pisos prometidos en la campaña de 2023, aunque su avance hasta ahora ha sido lento. Estas viviendas dependerán en gran medida de líneas de financiación ya establecidas, como los 4.000 millones de

euros en préstamos del Instituto de Crédito Oficial (ICO), la aportación de Sareb con 50.000 viviendas, los fondos europeos Next Generation para 25.000 hogares y el Plan Estatal de Vivienda, que prevé más de 14.000 unidades. Además, el Gobierno firmará acuerdos con ayuntamientos y comunidades autónomas para desbloquear suelo público y facilitar la promoción de viviendas.

Entre las iniciativas emblemáticas se encuentra también la Operación Campamento en Madrid, que contempla la construcción de 10.700 viviendas en terrenos de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (Sepes). Este proyecto busca no solo aumentar el parque habitacional, sino también revitalizar un área estratégica de la capital.

Obstáculos y limitaciones del proyecto

Pese a la envergadura del plan, su implementación enfrenta múltiples desafíos. Uno de los principales es la dependencia de los fondos europeos Next Generation, que son clave para el desarrollo inicial pero cuyo futuro más allá de la actual legislatura es incierto. Esto genera dudas sobre la sostenibilidad del proyecto en el largo plazo.

Por otro lado, el mercado inmobiliario en España ha mostrado reticencias a los proyectos de colaboración público-privada, debido en parte a las condiciones restrictivas de financiación y a las limitaciones de rentabilidad en proyectos de vivienda protegida. Los grandes inversores internacionales, que tradicionalmente son una fuente clave de financiación para las promotoras nacionales, han expresado reservas sobre el atractivo de estos proyectos, especialmente en terrenos con valor limitado o en zonas periféricas.

Un ejemplo ilustrativo de estas dificultades es la experiencia de Sareb, también conocida como el "banco malo". Tras su nacionalización, la entidad ofreció 21.000 viviendas al mercado público, pero solo se adquirieron unas pocas decenas en el primer año. Además, según cifras recientes,

el Estado únicamente pudo incorporar 244 viviendas al parque social entre julio de 2023 y septiembre de 2024.

Reformas legales y urbanísticas para agilizar el plan

Consciente de los desafíos, el Gobierno plantea reformas legislativas y urbanísticas para agilizar la construcción de viviendas. Entre las propuestas destaca una reforma integral de la Ley del Suelo, que busca simplificar los procesos de concesión de licencias y desbloquear proyectos paralizados.

Asimismo, se plantea fomentar la construcción industrializada, que reduce tiempos y costes en la edificación, y promover incentivos fiscales para los propietarios que rehabiliten inmuebles o destinen viviendas vacías al alquiler a precios asequibles. Otra medida clave será la creación de suelos dotacionales, una figura que permite reservar terrenos para servicios públicos, incluidos proyectos de vivienda social.

A nivel europeo, el PSOE planea impulsar una reforma legislativa en Bruselas para permitir que los fondos de cohesión y las ayudas de estado puedan financiar directamente la construcción de vivienda pública, un modelo que ya se aplica en países como Austria.

Carolina Roca, presidenta de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), ha sido clara en sus declaraciones sobre los desafíos en la política de vivienda en España. Según ella, uno de los principales problemas del sector es la falta de oferta, exacerbada por trabas burocráticas, una legislación urbanística obsoleta y una fiscalidad excesiva que dificulta la producción de viviendas, especialmente las asequibles.

El Gobierno estudia implementar un seguro público contra impagos y desahucios, destinado a dar mayor seguridad a los propietarios y fomentar la oferta de alquileres asequibles. Este instrumento se considera esencial para equilibrar el mercado, ya que muchos propietarios se muestran reticentes a alquilar por temor a la morosidad.

La Ley de Vivienda y su impacto en el mercado

La Ley de Vivienda aprobada por el Ejecutivo también desempeña un papel central en la estrategia habitacional del PSOE. Esta normativa introduce medidas como el Índice de Precios de Referencia del Alquiler, que permitirá identificar zonas tensionadas y aplicar limitaciones a las rentas.

Cataluña será la primera comunidad autónoma en implementar este índice, que considera como "zonas tensionadas" aquellas donde el coste de la vivienda supera el 30% de los ingresos familiares o donde los precios han subido al menos tres puntos por encima del IPC en cinco años. La medida ha generado controversia, pero el Gobierno confía en que contribuirá a estabilizar el mercado del alquiler y facilitar el acceso a viviendas asequibles.

Colaboración público-privada: retos y oportunidades

Uno de los aspectos más controvertidos del plan del PSOE es su apuesta por la colaboración público-privada. Aunque esta fórmula es común en países europeos, en España ha

enfrentado dificultades debido a la desconfianza hacia los grandes fondos de inversión y las restricciones impuestas por la Ley de Vivienda, que limita los precios de alquiler y grava a los grandes tenedores.

Para superar estas barreras, el Gobierno está explorando un acercamiento con las promotoras y constructoras nacionales, muchas de las cuales tienen experiencia en grandes proyectos habitacionales en el extranjero. Entre las medidas en estudio se encuentran nuevas facilidades financieras, planes de choque para solucionar la escasez de mano de obra en el sector y un posible fondo público para vivienda financiado con incrementos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, inspirado en modelos como el de Viena.

En este contexto, Iñaki Carnicero, secretario de Agenda Urbana y amigo cercano de Sánchez, ha asumido un papel clave en las negociaciones con el sector privado, buscando establecer un equilibrio entre los intereses empresariales y las necesidades sociales.

Carolina Roca subraya que iniciativas como las anunciadas por el Gobierno, que buscan movilizar esa cantidad de viviendas públicas, son "bienvenidas" pero insuficientes para resolver el déficit estructural de la oferta, que se acumula año tras año. Por ejemplo, solo en 2022 se dejó de producir cerca de 120.000 viviendas necesarias, según datos oficiales. Además, critica que se haya demonizado la inversión privada, lo que limita la colaboración público-privada, indispensable para generar vivienda accesible. Carolina Roca propone medidas como la flexibilización del urbanismo, la agilización de los procesos de licencias y el aprovechamiento de suelo ya urbanizado, incluso modificando su uso para permitir más proyectos residenciales. Sin estos cambios estructurales, la meta de generar vivienda social y asequible será difícil de alcanzar, dado que el sistema actual no garantiza la rentabilidad para los promotores privados, quienes desempeñan un papel clave en el sector.

Un reto monumental con implicaciones de largo alcance

El plan del PSOE para construir 400.000 viviendas en seis años y alcanzar una cuota del 6% de vivienda social representa un esfuerzo monumental que podría transformar el panorama habitacional en España. Sin embargo, el éxito del proyecto dependerá de su capacidad para superar barreras financieras, administrativas y políticas, así como de la voluntad de todos los actores implicados para colaborar en su implementación.

Con la Ley de Vivienda como eje regulador, la reforma de la Ley del Suelo como catalizador y una estrategia de financiación diversificada, el Gobierno busca sentar las bases de una política habitacional más justa y accesible. Si bien los desafíos son considerables, el proyecto también representa una oportunidad para abordar uno de los problemas sociales más urgentes del país y garantizar el derecho a la vivienda para las generaciones presentes y futuras.

Fuente: Vozpopuli

Por qué ahora es el mejor momento para contratar una hipoteca

En el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero, nunca ha sido tan favorable contratar una hipoteca en España. Las condiciones económicas, las estrategias agresivas de las entidades bancarias y las decisiones recientes del Banco Central Europeo (BCE) han dado lugar a un escenario único para los compradores de vivienda. Este artículo explica por qué, si estás pensando en adquirir una propiedad o renegociar tu préstamo, este es el momento ideal para hacerlo.

Guerra hipotecaria: los bancos compiten para captar clientes

Los bancos en España han iniciado una intensa "guerra hipotecaria" con el objetivo de captar a más clientes en un mercado cada vez más competitivo. Gonzalo Bernardos, economista y profesor de la Universidad de Barcelona, destaca que ya se pueden encontrar hipotecas a tipo fijo con intereses del 2,3% a 30 años, e incluso se prevé que para finales de 2024 lleguen al 1,8%. Estas cifras representan una gran oportunidad para los consumidores que buscan estabilidad y cuotas bajas a largo plazo.

Además, las entidades financieras están flexibilizando las condiciones de financiación, ofreciendo hipotecas que cubren hasta el 90% del valor de la vivienda. Esto elimina uno de los mayores obstáculos para muchos compradores: el ahorro previo necesario para cubrir el pago inicial. Este cambio beneficia especialmente a las familias de clase media y a los compradores primerizos, quienes ahora pueden acceder más fácilmente a la compra de una vivienda.

Las decisiones del BCE: impulsando un mercado más accesible

La política monetaria del BCE ha jugado un papel clave en la mejora de las condiciones hipotecarias. Durante 2024, la institución ha llevado a cabo tres recortes consecutivos de los tipos de interés, situando la tasa oficial en el 3,25%. Estas decisiones responden a un entorno de desinflación y a la necesidad de estimular las economías de la eurozona, debilitadas en algunos casos por la ralentización económica global.

Gracias a estos recortes, el euríbor, índice de referencia para la mayoría de las hipotecas variables, ha bajado hasta una media mensual provisional del 2,6%, su nivel más bajo en los últimos dos años. Esta caída ha generado un alivio significativo para las familias con hipotecas variables, que están viendo reducidas sus cuotas mensuales de forma notable. Por ejemplo, una hipoteca media de 140.000 euros a 30 años podría generar ahorros de hasta 149 euros al mes, lo que equivale a más de 1.700 euros anuales.

Un mercado inmobiliario en pleno crecimiento

La bajada de los tipos de interés ha impulsado no solo la accesibilidad de las hipotecas, sino también el dinamismo del mercado inmobiliario en general. En septiembre de 2024, la compraventa de viviendas creció un 41,5% respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando las 61.887 operaciones, una cifra que no se veía desde 2007. Este auge refleja cómo las mejores condiciones hipotecarias están incentivando a nuevos compradores a acceder a una vivienda.

Además, las ofertas de los bancos no se limitan únicamente a hipotecas variables. Las hipotecas mixtas y fijas también se están beneficiando de esta "guerra hipotecaria". En el caso de las mixtas, los tipos de interés iniciales pueden situarse por debajo del 2,5% durante los primeros años, mientras que las fijas ya se ofrecen a un 3% con las máximas bonificaciones. Estas opciones son ideales para quienes buscan seguridad y previsibilidad en sus pagos.

Proyecciones optimistas a futuro

El panorama económico actual sugiere que las condiciones favorables para contratar hipotecas continuarán en los próximos meses. Se espera que el BCE realice nuevos recortes de tipos en diciembre y a lo largo de 2025, lo que podría llevar la tasa oficial al 2% para el verano del próximo año. Esta tendencia asegura que los bancos seguirán ofreciendo préstamos competitivos, lo que aumentará la demanda de viviendas y abrirá aún más el mercado a nuevos compradores.



El impacto de la bajada del euríbor en las familias

Gonzalo Bernardos también anticipa un incremento significativo del crédito hipotecario en 2025. Según sus estimaciones, los bancos buscarán compensar los menores márgenes de ganancia por préstamo aumentando el volumen total de créditos concedidos. Esto no solo beneficiará a las familias de ingresos medios y bajos, sino que también dinamizará el mercado inmobiliario y consolidará la banca como motor del sector residencial.

El impacto de la bajada del euríbor en las familias

La caída del euríbor es especialmente relevante para los titulares de hipotecas variables, cuyas cuotas dependen directamente de este índice. En los últimos meses, muchos propietarios han visto cómo sus pagos mensuales se reducían considerablemente, aliviando la carga financiera de sus hogares. Este ahorro no solo mejora la capacidad de consumo de las familias, sino que también refuerza su confianza en el mercado.

Un ejemplo práctico ilustra esta mejora: una hipoteca de 140.000 euros a 30 años, con un diferencial del 1%, tenía una cuota mensual de 753 euros en noviembre de 2023, cuando el euríbor estaba en el 4%. Ahora, con el euríbor en el 2,6%, esa misma cuota ha bajado a 604 euros al mes. Este descenso supone un alivio económico considerable y pone de manifiesto los beneficios de las actuales condiciones hipotecarias.

Recomendaciones para aprovechar este momento único

Dado el contexto favorable, este es el mejor momento para actuar, ya sea contratando una nueva hipoteca

o renegociando una existente. Si estás pensando en comprar una vivienda, te recomendamos que compares diferentes ofertas hipotecarias, prestando especial atención a los tipos fijos y mixtos, que actualmente ofrecen condiciones muy ventajosas.

Para quienes ya tienen una hipoteca variable, este también es un buen momento para considerar un cambio a una hipoteca fija, aprovechando los bajos tipos actuales. Las previsiones indican que aunque los tipos seguirán bajando, las condiciones hipotecarias actuales son de las mejores que hemos visto en los últimos años. Por último, mantenerse informado sobre las decisiones del BCE y el mercado inmobiliario será clave para tomar decisiones financieras acertadas. Consultar con asesores hipotecarios y financieros puede ayudarte a maximizar las oportunidades que ofrece este entorno y a minimizar los riesgos asociados a posibles fluctuaciones económicas.

Conclusión

En resumen, la combinación de factores económicos, la competencia entre bancos y la política monetaria del BCE han creado un momento excepcional para contratar una hipoteca. Las tasas de interés históricamente bajas, las condiciones más flexibles y las proyecciones optimistas para el mercado inmobiliario hacen que este sea el mejor momento para adquirir una vivienda o renegociar un préstamo existente. Si estás considerando dar este paso, no dejes pasar esta oportunidad única.

Fuente: El Economista.