

Las elecciones autonómicas dejan fuera al sector inmobiliario del lujo, según Uxban



Comentarios: 0



Interior de una vivienda después de rehabilitarse / Uxban

Redacción

24 Mayo 2023, 11:18

Tradicionalmente las elecciones autonómicas han tenido siempre una mayor trascendencia en el sector inmobiliario debido a que las Comunidades Autónomas tienen transferidas las competencias en esta materia muy en especial la fiscalidad sobre la compraventa, uno de los puntos calientes que dependen de ellas. Sin embargo, de un tiempo a esta parte desde el Gobierno de España se están llevando a cabo una serie de iniciativas que sí pueden llegar a tener una gran trascendencia sobre el mercado residencial, especialmente sobre el sector de lujo y su perfil de consumidor, según señalan expertos de este segmento.

"Es importante destacar aquellas **acciones políticas que se está llevando a cabo desde el gobierno central y que no han aparecido en ningún programa político autonómico** como la **Ley de Vivienda**, el **Impuesto sobre las Grandes Fortunas** o la **posible eliminación de la Golden Visa** por la adquisición de una vivienda por parte de un extranjero no comunitario", afirma **Gonzalo Robles**, CEO

de **Uxban**, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto standing. "Si bien ésta última puede tener poca incidencia aparente en el mercado, ya que el año pasado en España se concedieron menos de 150, **no es deseable que se desincentive cualquier tipo de inversión extranjera en el país**, considerando el altísimo desempleo que existe y las altas posibilidades de que estas personas que se establecen aquí traigan consigo parte de sus negocios que favorezcan la creación de riqueza y empleo", añade.

La Ley de Vivienda a examen

Un estudio realizado en 2021 en la ciudad de San Francisco estimó que, **con la limitación de los precios del alquiler, la oferta disminuyó un 15% y, por tanto, los precios subieron un 5% adicional. En Cataluña, otro estudio realizado en febrero de 2023 concluía que sólo habían bajado los precios en las casas más caras**, pero que los precios de las casas más baratas habían subido y se había reducido la calidad de la oferta. En las elecciones de este domingo se decide en qué Comunidades Autónomas se va a aplicar la nueva Ley de Vivienda con mayor o menor intensidad.



"En base a los resultados de los comicios se van a declarar **zonas tensionadas de alquiler**, y por consiguiente, se limitarán los precios. **Un aspecto muy positivo de la Ley es que se aplicará de forma generalizada son las bonificaciones fiscales a quienes pongan su vivienda en alquiler** pero que puede quedar diluido por la **aparente falta de seguridad jurídica** que tienen los propietarios de recuperar su vivienda en un mayor número de casos. La 'okupación' genera alarma social, haya muchos o pocos casos, y se debe dar confianza a las personas que poseen una vivienda vacía para que pueda crecer la oferta disponible", afirma Robles.

Medidas de fondo

En la Comunidad de Madrid la población ha crecido un 20% en los últimos 20 años, según Uxban. "Con datos como éste que demuestran un aumento significativo de la demanda **la respuesta más efectiva a medio-largo plazo es que se establezcan colaboraciones entre las administraciones públicas que disponen de suelo y las empresas privadas** que disponen de financiación y conocimiento para aumentar el parque residencial. Y poniendo el foco en la **función social de la vivienda**", explican desde la compañía.

Si un Ayuntamiento o Comunidad Autónoma cede un suelo, un fondo de inversión por ejemplo puede construir vivienda más barata y tener en concesión la explotación de las viviendas durante varios años a un precio fijado inferior al mercado, sacar una rentabilidad suficiente y dar opciones de habitabilidad a personas con menos recursos que no pueden acceder al mercado libre del alquiler. Esta medida podría ser parte de la solución de ciudades como Málaga que actualmente tiene un problema de **accesibilidad a la vivienda tanto en compra como en alquiler** debido a la gran demanda y por tanto el aumento desmesurado de precios vs ingresos llegando a ser la ciudad española con más desequilibrio en este sentido, deslizan desde la inmobiliaria.