



**CONSTRUYENDO
LAS CIUDADES
DEL FUTURO
CON INTELIGENCIA**

IV CONGRESO
NACIONAL
DE VIVIENDA

16-17 SEPTIEMBRE 2024



IV CONGRESO
NACIONAL DE VIVIENDA

MLG
24



El IV Congreso Nacional de la Vivienda de APCEspaña celebrado en Málaga los días 16 y 17 de septiembre, ha sido un éxito gracias a la participación de más de **650 asistentes, 50 ponentes** en las conferencias y mesas de debate, cerca de **40 medios de comunicación acreditados** que han generado más de 200 impactos en prensa, radio y televisión, **19 patrocinadores** y colaboradores y un gran apoyo institucional por parte de las Administración nacional, autonómica y local.

Tras dos días de intenso trabajo y análisis, las administraciones públicas y expertos del sector analizaron los principales retos para atender esa demanda, entre los que destaca la necesidad de más suelo apto para construir, menos burocracia, más seguridad jurídica para atraer la inversión, agilizar los procesos burocráticos y potenciar la industrialización.

La inauguración del Congreso contó con la presencia de la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, **Isabel Rodríguez**, el presidente de la Junta de Andalucía, **Juan Manuel Moreno Bonilla**, y el alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**. La primera jornada también contó con la participación del secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, **David Lucas**.

MENSAJES POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



MINISTERIO DE VIVIENDA

- **Alianza de país.** Es necesaria la colaboración entre administraciones y el sector privado para buscar y proponer soluciones con las que facilitar el acceso a la vivienda.
- Sector público y privado coinciden en los objetivos en materia de vivienda. Aunque se ha hecho mucho, no es suficiente. Hay que tomar más medidas.
- Es imprescindible un acuerdo de los grupos políticos para hacer frente a las dificultades de la vivienda y la aprobación de la Ley de Suelo.
- La modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, permitirá acelerar las promociones inmobiliarias, lo que redundará en menores costes para los promotores y en una reducción del tiempo de ejecución de las obras. La nueva propuesta tiene como objetivo adaptar la normativa a las nuevas tendencias observadas en el sector de la construcción.
- Se ha realizado por parte del MIVAU un gran esfuerzo presupuestario tanto en el ámbito de la construcción y de la rehabilitación de vivienda, como en las ayudas para que las personas con escasez de recursos, puedan acceder a una vivienda.
- Grandes oportunidades de urbanización, a través del trabajo que realiza SEPES.

JUNTA DE ANDALUCÍA

- Su presidente anunció en el marco de este Congreso que la Ley andaluza de Vivienda se aprobará en el primer semestre de 2025.
- Necesidad de un marco jurídico estable para evitar la huida de la inversión y resolver los principales escollos a los que se enfrenta el sector, como la escasez de suelo y la lentitud burocrática.
- Llamamiento en relación al peligro de sobrerregular el mercado de la vivienda, apelando a la derogación de aquellas normas que no sean operativas.

ALCALDÍA DE MÁLAGA

- El suelo y la financiación son dos pilares fundamentales para poder erradicar este problema.
- El límite de la vivienda debería estar únicamente marcado por el suelo y no por el dinero. Apeló a que el promotor no puede perder dinero, pero también tiene que buscar objetivos transversales para garantizar el derecho a una vivienda digna que contempla la Constitución.
- Es imprescindible que la política de vivienda sea una política con un componente social. Para ello, se necesitan más fondos públicos en un país que, por nuestras condiciones de vida, se ha convertido en un gran atractivo para familias españolas y europeas como lugar para vivir.

SECRETARÍA DE ESTADO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

- Aún no hemos encontrado el equilibrio para satisfacer las necesidades de la demanda de la población española en materia de vivienda. La colaboración público-privada es la clave para conseguirlo.
- Desde el Ministerio se ha hecho un esfuerzo presupuestario que ha permitido multiplicar por ocho el gasto público en materia de vivienda.
- La industrialización y la rehabilitación son clave para impulsar la oferta de vivienda.

CONCLUSIONES



- Es imprescindible un **PACTO DE ESTADO** para dar solución a la escasez de vivienda. La solución de estos problemas debe pasar por nuevos esfuerzos que permitan un desarrollo urbanístico “más asequible, más ágil y con más oferta”.

Se necesita “un plan de choque” con medidas a corto, medio y largo plazo porque el déficit actual de vivienda (600.000 según el Banco de España) será aún mayor en base a las previsiones de crecimiento de hogares.

Es positivo que las administraciones coincidan con el sector en el diagnóstico y los objetivos. Pero se necesita determinación y mayor velocidad por parte del sector público en las soluciones. El sector privado va muy por delante y está “convencido, decidido y preparado para actuar”. Pero se necesita que el sector público acompañe, sobre todo en lo que a generación de suelo se refiere.

- **SUELO.** Es el principal reto para hacer frente al problema de la vivienda en España y las administraciones deben impulsar medidas para generar más suelo apto para construir y hacerlo en menos tiempo. Porque hoy en día se tardan meses en construir una vivienda, pero años hasta que se coloca la primera piedra debido a todo el entramado burocrático, concesión de licencias, informes y la inseguridad jurídica ligada a la gestión del suelo.

La reforma de la Ley del Suelo que está en trámite parlamentario es imprescindible para hacer frente a este problema porque agilizaría la gestión y desarrollo del suelo, y dota de seguridad jurídica al urbanismo español. Por ello, se reclama consenso entre las principales fuerzas políticas para que vea la luz lo antes posible.

- **INTELIGENCIA ARTIFICIAL.** La Inteligencia Artificial (IA) se posiciona como una herramienta clave para mejorar la interacción con las tecnologías emergentes en el sector inmobiliario, permitiendo realizar tareas de manera más rápida y eficiente. Su adopción promete optimizar procesos y facilitar la transformación digital de la industria, lo que se traduce en una ventaja competitiva para aquellas empresas que la integren en sus operaciones diarias.

A pesar de su potencial, el uso de la IA plantea desafíos éticos que deben ser considerados antes de su implementación masiva. Para que esta tecnología sea realmente beneficiosa para la sociedad, es fundamental abordar cuestiones como la equidad, la protección de datos y la minimización de las desigualdades, garantizando que su impacto no amplifique conflictos sociales.

La IA se perfila como una aliada estratégica para las pequeñas y medianas empresas (pymes) del sector inmobiliario. Aplicada a casos concretos, permite a estas compañías aumentar su competitividad y eficiencia, abriéndoles la

puerta a nuevos mercados y escenarios que anteriormente eran inalcanzables. Esta democratización tecnológica refuerza la capacidad de las pymes para crecer y adaptarse a un entorno cada vez más digital.

El sector inmobiliario en España debe abrazar la IA como una palanca de crecimiento y mejora competitiva de su tejido empresarial, siempre bajo un marco ético y responsable.

- **SEGURIDAD JURÍDICA.** La vivienda que necesita España no será posible desarrollarla solo con capital nacional, se necesita la inversión internacional. Para atraer ese dinero que se encuentra fuera de nuestras fronteras se necesita seguridad jurídica, certeza y ofrecer rentabilidades atractivas que eviten concursos públicos desiertos.

Es necesario hacer atractivo el suelo para la inversión y para ello es imprescindible evitar que tenga precios de salida excesivos, en especial el protegido. Porque eso arrastra al precio de la vivienda, tanto protegida como libre, y echa para atrás al inversor porque son muchos los riesgos a los que se enfrenta (burocracia, inseguridad jurídica, papeleo, coste mano de obra, etc) y no obtiene rédito hasta años después de iniciar una operación.

Hay sobrerregulación en el inmobiliario porque hay normativa a nivel nacional, pero la vivienda es una competencia autonómica. Al inversor le asusta este exceso de normas y que éstas cambien a mitad del partido.

Se necesita una respuesta más contundente ante la ocupación, los impagos, etc y apostar por una mayor defensa por el derecho a la propiedad que recoge la Constitución española.

- **INDUSTRIALIZACIÓN.** Solo conseguiremos desarrollar la falta de vivienda a través de la industrialización porque es la clave para hacer frente al reto de la falta de mano de obra en el sector y a la necesidad de construir vivienda de forma rápida, asequible y de calidad. Nos encontramos ante un cambio en el sector de la construcción dejando atrás el uso de mano de obra intensiva.

La clave para impulsar la industrialización es la financiación. Aún no se ha encontrado la forma, pero se hará porque es imprescindible incluir en la normativa conceptos como los relacionados con la digitalización y el registro de elementos constructivos.

El *'blockchain'* y el certificado digital son algunas de las alternativas que hay sobre la mesa para que ese traslado de la fábrica a la obra se pueda trazar y que el banco tenga la garantía que necesita, reforzando así la seguridad jurídica de este tipo de operaciones.

Potenciar la industrialización no implica abandonar los métodos tradicionales, sino combinarlos para lograr una mayor efectividad.

- **FINANCIACIÓN.** Los representantes de la banca y otros agentes relacionados con la financiación coincidieron en que existe financiación en el inmobiliario, pero la clave está en la necesidad de que los proyectos sean financiables y que las entidades bancarias tengan garantías para equilibrar el riesgo que asumen.

Por su parte, desde el sector se hizo un llamamiento a la banca a favor de un cambio que permita buscar soluciones más imaginativas en colaboración con el sector promotor para hacer frente al reto de la vivienda.

El ICO ha puesto en marcha los avales hipotecarios destinados a que jóvenes y familias con menores a cargo que cumplan unas determinadas características puedan comprarse su primera vivienda con un aval público que cubre un 20% de la operación.

Es necesario reforzar la seguridad jurídica de negocios como la construcción industrializada para que puedan salir adelante fórmulas que mejoren la financiación disponible, ya sea a través de la banca, de fondos especializados o con avales públicos, y permitan hacer frente al gran problema que detectan el sector privado y la Administración: la falta de viviendas en el mercado.

- **VIVIENDA ASEQUIBLE.** Para desarrollar más viviendas asequibles es necesario atraer capital internacional, con el fin de alcanzar el volumen de viviendas requerido para los próximos años.

Es importante definir claramente qué es vivienda asequible, ya que en muchos casos se consideran como tales proyectos costosos, lo que eleva su precio en proporción con la renta de las familias y provoca que en ocasiones la vivienda protegida tenga unas condiciones y características superiores a la vivienda libre.

El peso de vivienda asequible en España es notablemente inferior al de la media europea y la colaboración público-privada es aún incipiente. Por ello, los expertos abogan por una mayor seguridad jurídica que atraiga la inversión y haga rentables los proyectos, que permita afrontar los riesgos asociados, en especial en el mercado del alquiler.

Se solicitó mayor seguridad jurídica para hacer frente a los inconvenientes producidos por la ocupación y la morosidad, ya que en ambos temas España está muy por detrás que el resto de Europa.

- **VIVIENDA TURISTICA.** El turismo residencial, entendiendo como tal la compra de vivienda en España por parte de extranjeros, tiene un impacto económico, fiscal y en materia de empleo que hay que tener en cuenta, según pone de manifiesto un reciente informe de APCE.

Por ello, se aboga por una regeneración urbanística sostenible que favorezca tanto el turismo como el crecimiento de la ciudad.

La limitación al alquiler turístico en otras ciudades (Nueva York) no ha logrado que estas viviendas pasen al alquiler tradicional. La solución no está en la limitación, sino en una regulación equilibrada.

Adaptación a nuevos modelos turísticos, como el de los nómadas digitales y el co-living, destacando la importancia de crear viviendas para la mano de obra que trabaja en los destinos turísticos durante la temporada alta.

- **EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA.** Según las previsiones de Caixabank, el precio de la vivienda seguirá creciendo durante los próximos años. En concreto, se cerrará 2024 con una subida entre el 4,4 y 5% para, en 2025, hacerlo un 2,8%

Este encarecimiento está sustentado en el aumento de los costes de los materiales y la mano de obra, pero sobre todo en un incremento de la demanda en un contexto de bajada de tipos de interés, unido a las previsiones de crecimiento poblacional en España.





Área de Vivienda y
Regeneración Urbana



idealista



gesvalt®



Bilba.



Colaboradores:

Media Partner

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
Y CONSTRUCTORES DE ESPAÑA

Diego de León, 50.
2ª Puerta. 28006 Madrid

T. 91 562 40 33
apce@apce.es