

CESINE

FORMACIÓN

Patrocinadores:



Colabora:



Medios:



El Plan de Vivienda
2009-2012
de la Comunidad
de Madrid

VIVIENDA 2009

Organiza:



Madrid, 29 de abril del 2009

La Comunidad de Madrid revolucionará la vivienda protegida

El encuentro sectorial que cada año dedica CESINE Formación y Jornadas al mercado residencial ha estado este año protagonizado por el Plan de Vivienda 2009-2012 de la Comunidad de Madrid. Se trata de un ejemplo de innovación en las políticas públicas de vivienda en medio de una crisis económica que obliga a replantear las fórmulas de

promoción y comercialización tanto en el mercado libre como en el protegido. Expertos en el sector inmobiliario y representantes de distintos organismos públicos debatieron cómo proteger el derecho constitucional a una vivienda en un entorno marcado por la falta de financiación, la caída de las ventas y las nuevas demandas sociales a satisfacer.



De izq. a dcha.: Juan José de Gracia, coordinador general de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid y consejero delegado de la EMVS; Juan Van-Halen, director general de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid; Juan Blasco, viceconsejero de Vivienda y Suelo de la Comunidad de Madrid, componentes de la primera mesa de debate, y Alfonso Vázquez Fraile, presidente de CONCOVI, moderador del debate.

Para exponer los principios que han inspirado el nuevo Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, la jornada organizada por CESINE y patrocinada por Gas Natural, Gesvalt, Inteinco y Uponor contó con la presencia como inaugurador del viceconsejero de Vivienda y Suelo del gobierno autonómico madrileño, **Juan Blasco**, y con la participación como ponente del director general de Vivienda del ejecutivo regional, **Juan Van-Halen**. La primera mesa de debate, moderada por **Alfonso Vázquez-Fraile**, presidente de la **Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (CONCOVI)**, contó además con las aportaciones del **Ayuntamiento de Madrid** a través de su coordinador general de Vivienda, **Juan José de Gracia**.

Como introducción y para entender la relevancia del nuevo Plan con el que la Comunidad de Madrid va a regular su mercado público de vivienda durante el próximo cuatrienio, hay que señalar que esta región volvió a ser en 2008, y por sexto año consecutivo, líder en vivienda protegida en España. Así, el año pasado se iniciaron en Madrid un total de 23.514 pisos con alguna protección, lo que supuso el 25% del total nacional ya que en el conjunto de España se iniciaron cerca de 91.000 viviendas protegidas, según datos del **Ministerio de Vivienda**. Además, el 52% de todos los pisos iniciados en la Comunidad de Madrid en 2008 contaron con algún tipo de protección, frente al 25% del conjunto de España. Así, de los 45.377 pisos iniciados en total en la Comunidad, 23.514 fueron protegidos, mientras que en el conjunto de España, tuvieron protección 90.946 de todos los iniciados (360.044).

El **Plan de Vivienda 2009-2012** para la región simplifica las tipologías de vivienda, que a partir de ahora se reducen a dos: de precio básico, dirigidas a madrileños con ingresos no superiores a 5,5 veces el IPREM, y de precio limitado (7,5 veces el IPREM). A partir de esta distinción, los promotores podrán optar por construir pisos de hasta 150 metros² en régimen de alquiler, compraventa o alquiler con opción a compra.

La nueva normativa extiende el alquiler con opción a compra como fórmula de acceso de los madrileños a viviendas de precio asequible. La novedad es que cualquier ciudadano, independientemente de su edad, tendrá derecho a elegir esta opción, que podrá ser ejercida al quinto, sexto o séptimo año, descontándose del precio final de la vivienda el 50% de las rentas pagadas. El régimen de protección de estas viviendas durará diez años mientras que los pisos protegidos de alquiler y compraventa estarán protegidos durante quince años.

Además, los promotores que lo deseen podrán poner a disposición de los madrileños los pisos del mercado libre que no venden a través de esta fórmula y, como en el caso anterior, el inquilino tendrá la posibilidad de comprar la vivienda al quinto, sexto o séptimo año. En todo caso, los promotores podrán convertir sus pisos libres en protegidos si éstos reúnen las características de las viviendas de protección.

Con este programa la **Comunidad de Madrid** pretende consolidar una mínima intervención pública, terminando con el concepto de vivienda subvencionada y dejando que sea el promotor quien decida la modalidad que construye para ajustarse a la demanda que encuentre en el mercado.

Juan Blasco

Viceconsejero de Vivienda y Suelo de la Comunidad de Madrid

Blasco arrancó su intervención repasando los éxitos del anterior Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, finalizado en 2008 con 148.405 actuaciones realizadas en obra nueva y rehabilitación de los 143.000 definidos en origen. Concretamente, se llevaron a cabo 65.000 actuaciones en obra nueva de viviendas de precio básico y precio limitado, y otras 57.700 actuaciones en materia de rehabilitación.

En el nuevo cuatrienio que aborda el Plan 2009-2012, el gobierno regional se ha propuesto “convivir con la crisis” sin apartarse del propósito de garantizar a los ciudadanos viviendas de calidad a

se incluya “el alivio de la carga fiscal para aquellos ciudadanos que ya hayan adquirido una vivienda en propiedad”.

Blasco aseguró que el Plan madrileño “es compatible con el marco de financiación estatal”, si bien el Gobierno de Madrid discrepa con el **Ministerio de Vivienda** en dos aspectos.

Por un lado, respecto a la obligación de la Comunidad de elaborar un registro único de demandantes de vivienda antes del próximo mes de diciembre para que sus ciudadanos opten a obtener financiación estatal. Y por otro, la vigencia de la calificación de la vivienda durante toda la vida útil de la



Blasco: “Mantener la calificación de la vivienda durante toda su vida útil nos parece excesivo. Las viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid se descalificarán a los diez o a los quince años”

un precio asequible. “Nuestra intención ha sido apartarnos de políticas rígidas diseñando actuaciones flexibles y eficaces”, explicó **Juan Blasco**.

El ponente señaló el peso en el nuevo Plan de las figuras de protección pública de vivienda de precio limitado y de alquiler con opción a compra, “fórmulas con mucho éxito en los planes anteriores que hemos aprovechado y desarrollado”. Además, aseguró que el actual es “un plan más apoyado en la iniciativa privada y dirigido a un espectro de población más amplio”, como demuestra que entre sus objetivos

misma, es decir entre 90 y 100 años, “un plazo que consideramos excesivo y que vamos a mantener en diez o quince años, siguiendo con lo establecido en el anterior Plan de Vivienda”.

En el área de vivienda libre el viceconsejero de Vivienda y Suelo señaló el reciente impulso de la Comunidad de Madrid al alquiler, plasmado en dos iniciativas. Por un lado el *Plan Alquila*, mediante el cual la Comunidad ha efectuado labores de intermediación para convencer en el último año a los propietarios de 6.000 viviendas vacías de que las alquilen en condiciones de

seguridad legal. Y por otro lado el *Plan 45.000*, con el que el gobierno autonómico aspira a crear un gran parque de vivienda pública en alquiler, gracias a la cesión por parte de los promotores de 20 metros² por cada 100 metros² de edificabilidad, y con la puesta a disposición de 10.056 viviendas en su primera fase de aplicación.

También en relación a la vivienda libre el viceconsejero hizo mención al problema del stock: “Junto a la falta de financiación, la necesidad de dar salida al stock de viviendas sin vender es el principal condicionante al que se enfrenta en nuevo Plan de Vivienda”.

En este sentido destacó el convenio firmado entre la **Comunidad de Madrid**, **ASPRIMA** y el **Colegio de Registradores** para facilitar la venta de viviendas en manos de los promotores, creando un registro de inmuebles de los que un 10% ya ha encontrado salida en el mercado con intermediación del gobierno regional.



De izquierda a derecha: Alfonso Vázquez-Fraile, presidente de CONCOVI y moderador de la primera mesa de debate; José Manuel Domínguez, de Gas Natural Comercial SDG y moderador de la segunda mesa de debate; y participantes de la jornada Vivienda 2009.

Juan Van-Halen

Director general de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid



Van-Halen dedicó su intervención a ilustrar la flexibilidad que promulga el nuevo Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda protegida. Como prueba, la figura de la vivienda de precio limitado o concertado, a medio camino entre la

libre y la protegida, *“cuyo propósito es evitar la exclusión de la clase media en el mercado de vivienda”*, y la apuesta por el alquiler con opción a compra, que deja de estar destinada exclusivamente a jóvenes. Esta modalidad se extiende a todos los públicos y además amplía su extensión máxima hasta los 150 metros².

El director general de Vivienda anunció que el borrador del decreto que regula el marco jurídico de la vivienda protegida en la Comunidad ya ha sido enviado al Consejo Económico y Social. Este decreto está basado en la liberalización de las tipologías de vivienda protegida, de forma que será el promotor quien decida qué tipo de vivienda promueve para ajustar su producto a la demanda. *“Las únicas limitaciones que se mantienen son las de 150 metros² como superficie máxima y las relativas a la renta: de 5,5 veces el IPREM para precio básico y de 7,5 veces el IPREM para precio limitado”*, expuso Van-Halen. La calificación provisional limitará al mínimo el desarrollo de la promoción, y mientras ésta se complete la calificación final podrá modificarse total o parcialmente. Incluso será posible modificar las calificaciones definitivas otorgadas en 2008. El representante

del gobierno regional detalló cómo el nuevo plan avanza también en la lucha contra el fraude derivado de la transmisión de viviendas protegidas o de sus elementos: *“se reduce el precio máximo de los garajes, trasteros y locales comerciales, no podrá acceder a una vivienda protegida quien posea otra en propiedad en todo el territorio nacional y, en el caso de disfrutar de un piso en alquiler, deberá acreditar su nivel de ingresos cada cinco años*. Además se pondrán en funcionamiento modelos de contrato reglamentarios para alquiler, compra y alquiler con opción a compra. En relación a las divergencias entre el Plan madrileño y el del Estado, Van-Halen advirtió que *“el plazo de descalificación de las viviendas es competencia exclusiva de las comunidades autónomas”*. El registro único de demandantes demandado por el gobierno central fue tachado por el ponente de *“caro, ineficaz e intervencionista”*. Pese a ésta y otras divergencias, el director general de Vivienda se mostró confiado en que ambos planes podrán armonizarse *“tan pronto como se firme el correspondiente convenio entre la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Vivienda para la puesta en marcha del Plan Estatal”*.

Juan José de Gracia

Coordinador General de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid



El Ayuntamiento de Madrid comparte *“el planteamiento innovador de la Comunidad en la flexibilización de tipologías de vivienda protegida y en la posibilidad de convivencia de distintos regímenes de vivienda en una misma promoción”*, así como la universalidad de acceso al alquiler con opción a compra, *“una medida que la corporación local ya había introducido en la pasada legislatura al advertir la marginación de los mayores de 35 años en esta opción residencial”*. Gracias a estas características el plan de vivienda regional actuará, según Juan José de Gracia, como un instrumento válido *“muy adaptado a la presente coyuntura económica”*. Ahora bien, el Ayuntamiento discrepa en otros aspectos con los planes de la Comunidad de Madrid. En primer lugar, con el periodo durante el cual se mantiene la calificación de una vivienda protegida. La corporación local no aboga ni por la califi-

cación a largo plazo del Ministerio ni por la propuesta por la Comunidad, sino por un término medio de entre 30 y 50 años, ya que *“no compartimos que un particular esté en posición de especular con una vivienda adquirida gracias a los impuestos de los demás tan sólo 10 años después de haberla obtenido”*. Tampoco apoya el Ayuntamiento la desaparición de las líneas de financiación al promotor, que la Comunidad limita al fondo de capital aportado por el Estado. *“Debería mantenerse para construir vivienda protegida de régimen especial porque de otro modo estas viviendas para los colectivos más desfavorecidos van a dejar de hacerse”*, puntualizó el coordinador de Vivienda, quien solicitó además que la Comunidad regule el derecho de habitación como otra modalidad de acceso a la vivienda y que defina con mayor precisión los límites a la titularidad de bienes para los aspirantes a adquirir una vivienda protegida.

Viabilidad de las promociones del Plan de Vivienda 2009-2012

La segunda mesa de debate de la jornada Vivienda 2009 estuvo moderada por José Manuel Domínguez, del departamento de Planificación y Gestión Comercial de Gas Natural SDG. Su objeto de reflexión fue la viabilidad del nuevo Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid desde el punto de vista de los cooperativistas y de los inversores interesados en rentabilizar el nuevo impulso de las administraciones públicas al mercado de alquiler. Esta

segunda ronda de participantes también contó con la aportación de los promotores públicos de vivienda y suelo representados en la AVS. Para alimentar el debate entre los asistentes, de nuevo surgieron confluencias, paralelismos y contrastes entre el Plan de Vivienda presentado por la Comunidad de Madrid y el aprobado por el Ministerio de Vivienda el pasado mes de diciembre para su aplicación en todo el territorio nacional.



De izq. a dcha., los componentes de la segunda mesa de debate: Francesc Villanueva, presidente de la AVS; Pedro Morón, profesor de Economía Aplicada de la Universidad Autónoma de Madrid; José Manuel Domínguez, de Gas Natural Comercial SDG, moderador de la mesa, y Rafael González Cobos, presidente de la federación madrileña de GECOPI.

Francesc Villanueva

Presidente de la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)

El representante de los promotores públicos de vivienda llamó la atención sobre el hecho de que el Plan Estatal de Vivienda aprobado el pasado mes de diciembre siga a día de hoy sin financiación y afirmó que llega “con diez años de retraso, ya que tendría que haberse aprobado en un contexto de mayor bonanza económica”. Actualmente, según Villanueva “hay empresas de la AVS autofinanciándose para continuar en activo con cargo a su propia tesorería”. El ponente defendió el impulso al alquiler contemplado en el programa del Ministerio de Vivienda, ya que “en las últimas décadas se había abandonado el alquiler como fórmula residencial convirtiendo la vivienda en un producto financiero empleado como respaldo para acceder a otros bienes”.

Villanueva se mostró además a favor del registro único de demandantes de vivienda protegida, y también abogó por un registro de vivienda pública. Además señaló la necesidad de dotar a la vivienda pública de un régimen jurídico de larga duración, pese a tachar de “excesivo” el plazo de 90 años de mantenimiento de calificación de la vivienda aprobado en Cataluña y respaldado por la administración central. Entre las ventajas del Plan Estatal, el presidente de la AVS mencionó asimismo el establecimiento de alojamientos específicos en suelos dotacionales para los colectivos sociales más desprotegidos y el objetivo de eliminación progresiva de la infravivienda, así como la inclusión de las áreas rurales en las intervenciones públicas de vivienda.



Rafael González Cobos

Presidente de la Federación Madrileña de GECOPI



El presidente del **Grupo Inmobiliario Ferrocarril** acudió a la jornada *Vivienda 2009* como máximo representante de la sección madrileña de la **Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos inmobiliarios (GECOPI)** y su exposición estuvo centrada en la viabilidad de los proyectos inmobiliarios cooperativos en el marco del nuevo Plan de Vivienda 2009-2012 de la **Comunidad de Madrid**.

En primer lugar **Rafael González Cobos** llamó la atención sobre la fase de borrador en la que aún se encuentra el decreto que regula el marco jurídico de la vivienda protegida en la comunidad autónoma, circunstancia que la federación madrileña de **GECOPI** no ha dejado escapar para presentar a la administración regional madrileña una serie de alegaciones encaminadas a mejorar el texto. No obstante, **González Cobos** valoró en su intervención la flexibilidad que ha servido como principio inspirador del Plan de Vivienda en su conjunto,

ya que *“por primera vez en mucho tiempo hay stock de vivienda protegida, y esto ha ocurrido por la falta de adaptación que los promotores soportamos entre los tiempos de la calificación de las viviendas y los tiempos de la propia promoción y salida al mercado”*. El ponente agradeció que comiencen a darse pasos para forzar a la administración a cambiar el paso y agilizar sus trámites, ya que *“la administración no debe ser un corsé para la actividad inmobiliaria”*.

En un tono más crítico, el portavoz de la sección madrileña de **GECOPI** aseguró que las limitaciones a los precios máximos de venta de plazas de garaje y locales comerciales contenidos en el decreto de vivienda protegida *“son demagógicos y van claramente en contra de la lógica empresarial que debe presidir los proyectos inmobiliarios”*, iniciando un fluido intercambio de opiniones entre los asistentes a la jornada sobre este controvertido aspecto del borrador.

Villanueva: “Hay promotores públicos construyendo con cargo a su propia tesorería y el Plan Estatal sigue sin financiación”

González Cobos: “La administración debe agilizar trámites ya, porque por primera vez en años hay stock de vivienda protegida”

Pedro Morón

Profesor de Economía Aplicada de la Universidad Autónoma de Madrid



Según la información expuesta por el profesor **Morón**, la rentabilidad de la inversión en viviendas de alquiler en Madrid es la tercera menor en una comparativa de 42 capitales europeas, sólo por encima de las capitales de Mónaco y Croacia. Según los datos ofrecidos por el ponente, *“en el primer trimestre del 2009 el precio medio de alquiler por metro² se situó en España en 7,6 euros y descendió un 2,3%. En Madrid bajó un 2,5%, aunque el precio medio es mayor, de 10,51 euros”*. Tomando como referencia estos precios, la comparativa de rentabilidades para el arrendador entre distintas comunidades autónomas tampoco beneficia a la Comunidad de Madrid, *“puesto que figura con una rentabilidad del 4,05%, por debajo de la Comunidad Valenciana, Andalucía y Castilla y León”*. También hizo notar **Morón** la paradoja que en los últimos

tiempos está reflejando el mercado de alquiler, *“ya que los precios medios de alquiler de vivienda protegida están casi por encima que los del mercado libre”*.

El profesor también llamó la atención sobre la inseguridad jurídica que aún sigue lastrando el alquiler: *“en 2007 hubo 25.327 contratos en litigio, el 89% de ellos por impago”*. El experto planteó dudas al potencial atractivo de la fórmula de alquiler con opción a compra para los inversores, ya que *“si hay caída de precios el inquilino no ejerce la opción a compra, y si hay subida el propietario pierde la revalorización”*. En definitiva, la previsión en el mercado de alquiler es de fuerte crecimiento de la oferta sobre la demanda y de reducción de alquileres, con una rentabilidad del 4,5% para el inversor.

Emilio de la Calzada
ecalzada@metros2.com

LOS PROTAGONISTAS DEL ENCUENTRO



De izquierda a derecha: **1:** Sergio Cordero, Antonio Martín y Sergio Ruiz, consejeros delegados de Avintia. **2:** Soledad García, redactora jefe de Metros² y Juan José de Gracia, consejero delegado de la EMVS. **3:** Alicia Cáceres, dtora. de gestión de vivienda y patrimonio de la EMVS. **4:** Fernando Barreiro y Pedro Rivera, dtor. de zona centro y gestor comercial de Nueva Edificación de Gas Natural Comercial SDG.



De izq. a dcha.: **5:** Carmen Alberca y M^a Victoria Gómez, dtoras. comercial y de gestión de Reurbe, respectivamente, con Elvira Villaseca, dtora. comercial de Metros². **6:** Francisco Carmena, dtor. de la Oficina de Vivienda y Nieves Montero, subdtora. gral. de Calificaciones de la Comunidad de Madrid. **7:** Carlos Ruiz, jefe de Urbanismo de Tinsa Consultoría y J. C. de Águeda, arquitecto de Tinsa, con Eunáte Buzunáriz, dtora. de Ejecución de Inteinco. **8:** Juan Van-Halen, dtor. gral. de Vivienda de la Comunidad de Madrid y Cristina Aparicio, coordinadora de Cesine Formación.



De izq. a dcha.: **9:** Gustavo Calvo y Beatriz Salas, dtor. comercial y jefa de Promoción de Grupo Montelar. **10:** Juan José Soriano, consejero delegado de Grupo Acta, Rafael González-Cobos, presidente de Gecopi Madrid y Pablo Fernández- Miranda, director en Madrid de GPS Gestión. **11:** Ricardo Pingarrón, jefe de Promotores de UCI, José M^a Álvarez, editor de Metros² y Pablo Olangua, de la Comunidad de Madrid.



De izq. a dcha.: **12:** Paloma Estelles y Asunción Gallardo, arquitecto y delegada comercial de Hercesa, respectivamente. **13:** Fernando Moliner, dtor. general de Activitas. **14:** Alicia Olivier, de Arpegio. **15:** M^a Teresa Calero, dtora. comercial de Applus y Águeda Uña, dtora. de consultoría de Ámbito.

JORNADAS DE FORMACIÓN

Encuentros profesionales

Organizado por:



Con la colaboración de:



Más información en:

CESINE, Formación y Jornadas
C/ Doctor Esquerdo, 47. 1º D. 28028 Madrid

Teléfono: **91 574 52 09**
Fax: **91 574 38 13**
E-mail: **formacion@metros2.com**
Web: **www.metros2.com**

PROGRAMA DE ACTOS

HIPOTECAS 2010

VII Encuentro Sectorial sobre el Mercado Hipotecario en España
Madrid, Enero

TASACIÓN 2010

XV Encuentro Sectorial sobre el Mercado de la Tasación y la Valoración en España
Madrid, Febrero

INMOHOTEL 2010

VI Encuentro Sectorial sobre el el Mercado Inmobiliario aplicado al Sector Hotelero en España
Madrid, Marzo

VIVIENDA 2010

XII Encuentro Nacional sobre la vivienda en España
Madrid, Abril

INMOFONDOS 2009

I Foro de Negocio entre Inversores
Madrid, Junio

INMOSEGUR 2009

XI Encuentro Sectorial sobre Seguros y OCT aplicado al Sector Inmobiliario y de la Construcción
Madrid, Junio

MICAT 2009

VII Encuentro Sectorial sobre el Mercado Inmobiliario en Catalunya
Barcelona, Julio

PROJECT 2009

XI Encuentro Sectorial sobre Dirección Integrada de Proyectos
Madrid, Septiembre

CONSULTORES 2009

VIII Encuentro Sectorial de Intermediación y Consultoría Inmobiliaria
Madrid, Octubre

INMOLOGIS 2009

VI Encuentro Sectorial sobre el Mercado Inmobiliario aplicado al Sector Logístico e Industrial
Madrid, Octubre

OPTIMIZA 2009

I Encuentro sectorial sobre optimización y gestión del patrimonio inmobiliario
Madrid, Noviembre

SUELO 2009

XI Encuentro Sectorial sobre el Mercado de Suelo en España
Madrid, Diciembre