

La UPV considera el atasco de licencias la mayor "distorsión" del mercado inmobiliario - Levante - 15/02/2020

COLAPSO EN LAS LICENCIAS DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA ► EL PROBLEMA Y LAS QUEJAS SON GENERALIZADAS

La UPV considera el atasco de licencias la mayor «distorsión» del mercado inmobiliario

► La cátedra Observatorio de la Vivienda asegura que hacen falta más medios y duda de las «controvertidas» entidades colaboradoras ► Calculan que en estos momentos hay atascadas licencias para entre 2.000 y 3.000 pisos en la capital

JOSÉ PARRILLA VALÈNCIA

El atasco de licencias en el Ayuntamiento de València es el principal «elemento distorsionador» del mercado inmobiliario de la capital. Así de contundentes se mostraron ayer los responsables de la cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València (UPV) durante la presentación de un minucioso estudio sobre la situación de la vivienda en València y las previsiones para el presente ejercicio, en el que se espera una normalización del mercado, con una subida de precios del 5% y un avance en la construcción de pisos de alquiler.

Según explicó Fernando Cos-Gayón, director de la cátedra, en València se produjo un parón total en la construcción con motivo de la crisis, y las viviendas construidas no se terminaron de vender hasta los años 2014-2015, cuando comenzó un «efecto rebote» que disparó el número de promociones en barrios como Quatre Carreres y Malilla, preferentemente.

Ahora, sin embargo, estaríamos en un momento de cambio de tendencia y de relajación del mercado, con una producción constante, precios en ligero ascenso (5% para este año) y la irrupción con fuerza de las viviendas destinadas directamente al alquiler.

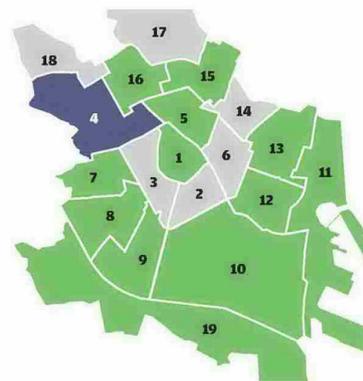
Este es precisamente uno de los aspectos más novedosos del sector, pues la ciudad de València es un importante nicho de mercado para lo que se conoce como «Build to rent». Según datos del observatorio, en el 63% de los distritos de València es más barato pagar una hipoteca que alquilar una vivienda. Solo en un 5% de los distritos la situación es la inversa y en un 35% aproximadamente ambos patrones arrojan datos similares.

El motivo es que hay poca vivienda en alquiler y las inmobilia-

Balance del precio de las hipotecas y los alquileres

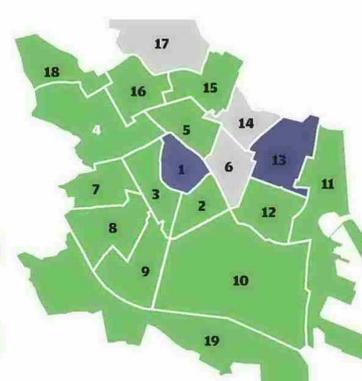
ANÁLISIS EN CADA UNO DE LOS DISTRITOS DE LA CIUDAD DE VALÈNCIA

TIPOLOGÍA DE DOS HABITACIONES



1. Ciutat Vella
2. Eixample
3. Extramurs
4. Campanar
5. La Saïda
6. El Pla del Real
7. Olivereta
8. Patraix
9. Jesús
10. Quatre Carreres

TIPOLOGÍA DE TRES HABITACIONES



11. Poblats Marítims
12. Camins al Grau
13. Algirós
14. Benimaclet
15. Rascanya
16. Benicalap
17. Pobles del Nord
18. Pobles del Oest
19. Pobles del Sud

- Mayor % cuota de hipoteca
- Mayor % alquiler
- Similar
- Sin datos



Fuente: Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València.

INFOGRAFÍA ► LEVANTE-EMV

rias, apoyadas por los grandes fondos de inversión internacionales, son sabedores de ello, de manera que se han lanzado a apostar por este mercado hasta ahora casi desconocido en la ciudad.

En conclusión, los especialistas de la Universitat Politècnica creen

que estamos en un momento de «estabilidad», con precios ligeramente al alza y con un cambio de modelo más enfocado al alquiler. Ni la guerra comercial Estados Unidos-China, ni el Brexit, ni ahora el coronavirus han alterado esta situación. Su preocupación se

centra más en los salarios bajos, que impiden la adquisición; el elevado valor del suelo y las exigencias técnicas de las nuevas construcciones, que las hacen de mayor calidad pero más costosas.

Hay, además, tres elementos que, a su juicio, «distorsionan» el

mercado. El primero es el Ayuntamiento de València, concretamente el atasco de licencias de obras para nueva construcción. Según Fernando Cos-Gayón, que estuvo acompañado en la presentación por Ángel Martín, científico de datos de la cátedra Observatorio de la Vivienda, ahora mismo hay atascadas licencias para construir entre 2.000 y 3.000 viviendas, con tiempos medios de tramitación próximos al año.

Solución controvertida

Según dijo, los funcionarios trabajan al máximo rendimiento y aún así están «desbordados», luego es necesario ampliar plantillas y medios. La regulación de las «controvertidas» entidades colaboradoras no son, a su juicio, la solución, «pero algo hay que hacer», dijo, porque en los pueblos del área metropolitana se tarda dos meses en hacer este trámite y está habiendo fuga de inversiones. «Sea cual fuere la forma, es algo urgente que condicione el normal desarrollo de la actividad urbanística, con el impacto económico que supone sobre la ciudad», dijo.

Otro elemento distorsionador, según Fernando Cos-Gayón, son las limitaciones oficiales a los precios de alquiler, medida que baraja tanto el Gobierno de España como los autonómicos y locales. En su opinión, ésta no es la solución, pues en otros países se han demostrado ineficaces e incluso caldo de cultivo para la ilegalidad. A su juicio, será el propio mercado el que se regule por la vía de la oferta y la demanda.

Y finalmente, advierte que los jóvenes no pueden reunir el dinero inicial (30%) para comprar una vivienda, lo que está desplazando el mercado hacia el área metropolitana, donde hay precios más bajos que en la capital.