



El fondo estatal condonará un 30% del crédito a los promotores de vivienda asequible

La primera actuación de España Crece, instrumento de inversión del Gobierno articulado a través del ICO, arrancará el 1 de septiembre con la meta de desarrollar casas de alquiler a precio limitado

DENISSE LÓPEZ
MADRID

El Instituto de Crédito Oficial (ICO) abrirá el 1 de septiembre el plazo para solicitar los nuevos préstamos destinados a construir vivienda asequible en alquiler. La principal novedad del programa es que una parte de esa financiación podrá convertirse en una ayuda a fondo perdido cuando el proyecto no sea rentable para los inversores con los límites de precio exigidos para este tipo de casas. Esa quita podrá alcanzar hasta el 30% del préstamo, aunque su importe se calculará caso por caso en función de la viabilidad económica de cada promoción. Con esta iniciativa, el Ejecutivo pretende fomentar la inversión en vivienda a precios moderados para tratar de incidir en la enorme crisis de acceso que existe en España.

La línea forma parte del fondo España Crece, el instrumento de inversión que el Gobierno denomina “fondo soberano” y con el que el ICO planea desplegar nuevos instrumentos de financiación para proyectos considerados estratégicos. El organismo ha recibido una ampliación de capital hasta un total de 10.891 millones de euros (originalmente se estimaban 10.500 millones) procedente de los fondos europeos que no se han gastado del plan de recuperación, con la que prevé movilizar hasta



Promoción de vivienda asequible en Manresa (Barcelona). CEDIDA POR VISOREN

60.000 millones en financiación y garantías y atraer una inversión conjunta, pública y privada, de 120.000 millones, según detallaron el viernes fuentes del organismo que exigen anonimato.

La vivienda será el primer ámbito en el que se pondrán en marcha estos instrumentos por su carácter prioritario. En este caso, el conjunto de préstamos e inversiones previstas a lo largo de los próximos años tendrán una capacidad financiera de 13.787 millones. Según las estimaciones del ICO, esa dotación permitirá movilizar cerca de 23.000

millones de inversión con la participación del sector privado.

En este primer tramo del proyecto para pisos de alquiler asequible, se prevé una financiación de 12.150 millones de euros. El programa se articula en tres modalidades. La primera modalidad está dirigida a los promotores que construyan las viviendas. Estos préstamos tendrán un plazo de hasta siete años y permitirán aplazar el pago del capital y de los intereses durante la ejecución de la obra. Una vez que esté terminada la promoción, el préstamo

Los pisos serán arrendados por un precio de no más de nueve euros el metro cuadrado

entrará en la fase de explotación del inmueble.

La segunda modalidad está pensada para inversores que adquieran edificios ya terminados y los mantengan en alquiler asequible. En este caso, los intereses se abonarán periódicamente y el principal se devolverá al final del plazo, un esquema diseñado para inversiones de largo recorrido.

La tercera integrará ambas fases en una única financiación para operadores que promuevan y gestionen los inmuebles durante décadas. El ICO prevé que estos préstamos puedan extenderse hasta 35 años, de forma que un mismo proyecto pase de la construcción al alquiler sin necesidad de contratar una nueva financiación.

Requisitos

El ICO admite que la financiación por sí sola no resolverá el problema de accesibilidad en el mercado inmobiliario. Para que las promociones salgan adelante, considera necesario que ayuntamientos y comunidades autónomas aporten suelo público, ya que el coste del terreno es uno de los principales obstáculos para que los proyectos sean rentables. El objetivo es combinar ambas ayudas –suelo y financiación– para que los concursos no queden desiertos por falta de interés de los promotores.

El principal elemento diferencial del programa es el tramo no reembolsable. El ICO condonará hasta el 30% del importe concedido cuando los ingresos previstos por el alquiler asequible no permitan obtener la rentabilidad necesaria para sacar adelante la inversión. Con este mecanismo, el organismo pretende compensar parte de ese desfase e incentivar al sector privado para que desarrolle viviendas con precios limitados que, en las condiciones actuales del mercado, suelen ofrecer márgenes inferiores a los de otras promociones. Fuentes del organismo han insistido en que bajando los costes de promoción, se tendrá la posibilidad de acoplar los precios con la capacidad de pago de los futuros inquilinos. El resto de la financiación se concederá en condiciones de mercado.

Para que se condone ese 30%, las viviendas deberán mantener de forma permanente su régimen de protección y destinarse al alquiler asequible. Como referencia, el ICO fija el precio máximo establecido por el Ministerio de Vivienda de nueve euros netos por metro cuadrado al mes (por ejemplo, serían 900 euros por un piso de 100 metros cuadrados). La cuantía se actualizará cada año con el índice de referencia de arrendamientos de vivienda.