

El nuevo fondo soberano movilizará hasta 23.000 millones para vivienda

CRISIS/ El ICO impulsará desde septiembre dos líneas de préstamos para construir vivienda en alquiler asequible que contarán con un tramo no reembolsable para atraer a los promotores.

Diego S. Adelantado. Madrid
Después de haber anunciado hace unos meses el lanzamiento del fondo soberano *España Crece*, el vehículo con el que el Gobierno espera suplir la inyección de fondos europeos que han sostenido el crecimiento de la economía en los últimos años está listo para echar a andar.
La fecha marcada en el calendario es el 1 de septiembre, a partir de cuando el Instituto de Crédito Oficial (ICO) comenzará a ofrecer sus primeras líneas de crédito e inversiones en prácticamente las mismas áreas que han dominado las medidas puestas en marcha con los fondos Next Generation EU, cuyos desembolsos concluyen este año. El objetivo, según explican fuentes del ICO, es movilizar más de 120.000 millones de euros durante los próximos diez años, en verticales como las pymes de diferentes sectores; la transición ecológica; o la vivienda, en medio de la gran crisis habitacional.
Precisamente esta última pata será la que dé el pistoletazo de salida al nuevo fondo soberano español. El ICO utilizará 2.275 millones de euros del presupuesto inicial de *España Crece* para movilizar una capacidad financiera de 12.150 millones que, sumada al capital privado, podría alcanzar hasta 23.000 millones enfocados a la construcción y la explotación de viviendas

en régimen de alquiler asequible. Esto es, con precios en torno a nueve euros por metro cuadrado al mes. O lo que es lo mismo, unos 630 euros mensuales de renta por un piso de 70 metros cuadrados.
Construcción e inversión
Antes de la entrada en vigor de un tercer vehículo de inversión en capital privado –que se lanzará el próximo año–, el ICO comenzará a movilizar los fondos en septiembre con dos líneas de crédito directo.
En primer lugar, el *Préstamo Promotor*, con el que se pretenden movilizar más de 6.000 millones de euros para la construcción de viviendas destinadas al alquiler asequible. Este tipo de promociones se han convertido en una quimera para la administración, que obliga a los promotores a ofrecer precios muy por debajo de la rentabilidad del mercado a la luz de los costes de construcción. Por ello, un buen número de licitaciones han quedado desiertas en los últimos meses.
Los promotores que accedan a esta línea podrían financiar las construcciones que realicen para alquiler asequible en suelos de cesión pública. Es decir, de ayuntamientos, comunidades autónomas o el propio Estado. Las condiciones, más ventajosas que las que ofrecen las entidades financieras privadas, les permi-



El vicepresidente primero del Gobierno y ministro de Economía, Comercio y Empresa, Carlos Cuerpo.

tirían no pagar la amortización del préstamo durante los primeros siete años, y los intereses sólo cuando la obra haya concluido.
Además, según señalan fuentes del ICO, se ofrecerá un tramo no reembolsable –es decir, se incluiría una ayuda directa dentro del montante total del préstamo– siempre y cuando se compruebe que se cumple con los límites de precio establecidos y el resto de requisitos. Este tramo podría alcanzar hasta el 30% del valor no-

minal, y dependería de la zona donde se construyan viviendas, entre otros parámetros.
En paralelo, y dentro asimismo del marco del nuevo fondo soberano, el ICO lanzará otra línea, denominada *Préstamo Inversor*, para financiar a empresas y particulares que quieran comprar viviendas para ponerlas en régimen de alquiler asequible. Este vehículo buscará movilizar otros 6.000 millones de euros, y también recogería condiciones más venta-

josas que acudir a la financiación bancaria privada.
En concreto, los inversores estarían siete años sin pagar nada del capital del préstamo, por lo que sólo tendrían que hacerse cargo de los intereses. Transcurrido este plazo, podrían vender las viviendas a otro inversor, que también podría acceder a la línea de financiación. “El objetivo es poder financiar el activo durante toda su vida útil”, explican las fuentes consultadas por EXPANSIÓN.
Entre las condiciones, des-

El 1 de septiembre se pondrán en marcha dos instrumentos para promotores e inversores

taca la obligación de constituir una reserva, que se depositaría en el mismo ICO –que a su vez invertiría en el mercado los fondos– para reparaciones en los edificios y las viviendas.
El ICO también pondrá en marcha una tercera línea mixta para los promotores que también quieran mantenerse como caseros de alquiler asequible. En este caso, los préstamos podrían alcanzar los 35 años de plazo.
Desde el Instituto de Crédito Oficial esperan que estas líneas de préstamos dentro del bloque de vivienda de *España Crece* tengan más demanda en las grandes capitales, donde también se observan más necesidades para acceder a un alquiler por la falta de oferta que ha elevado los precios a niveles récord en los últimos meses. Sin embargo, también esperan tener demanda en las ciudades de mediano y pequeño tamaño, afirman desde la institución.
En su conjunto, el nuevo fondo soberano recibirá inicialmente una inyección de capital de 10.891 millones de euros y un componente subvencional de 2.800 millones de euros, procedentes de fondos Next Generation EU. Ello permitirá, según las mismas fuentes, apalancar alrededor de 60.000 millones de euros de financiación y garantías y movilizar, junto con el sector privado, hasta 120.000 millones de euros de inversión en “tecnologías estratégicas”, el refuerzo de la competitividad de las pymes y la vivienda. Todo, cumpliendo con los criterios de sostenibilidad.