

mente bien el embate y los números lo refrendan. La Estadística Registral Inmobiliaria, correspondiente al primer trimestre de 2021, refleja que el número de compraventas de casas obtuvo «un crecimiento trimestral del 13,6%, alcanzando las 129.228 operaciones (113.799 en el cuarto trimestre de 2020), superando incluso a las registradas en el primer trimestre del año pasado (127.357 compraventas) con un mercado aún no afectado por la crisis sanitaria».

En los tres primeros meses de 2021, en comparación con el trimestre precedente, las operaciones sobre vivienda nueva han sido las que más han aumentado, «con una tasa del 23,4%», según los registradores.

OFERTA RESIDENCIAL

En este escenario, el SIMA volverá a presentarse como el mayor escaparate inmobiliario de España, con una muestra de 167 promociones y 10.260 viviendas, según los últimos datos facilitados por los organizadores. La Comunidad de Madrid, como suele ser habitual, representa el 47% de la oferta total. Dentro de ella, el 40% de los inmuebles se sitúan en el municipio de Madrid, el 45% en la corona y el 15% en el resto de la autonomía. Por distritos de la capital, Vicálvaro (20%), Carabanchel (13%) y Fuencarral y Tetuán (10%) conforman la mayor muestra, mientras que por localidades Alcalá de Henares (9%), Colmenar Viejo (6%), Villalbilla (5%) y Boadilla del Monte (4%) concentran la oferta.

En lo que se refiere al régimen administrativo de los productos exhibidos en el SIMA, el 87% corresponde a promociones, el 8% a cooperativas y el 5% a comunidad de propietarios. En cuanto al uso principal del inmueble, el 68% sería para primera vivienda, el 50% como producto de inversión y el 49% corresponde a inmueble vacacional, según la calificación de expositores.

Precisamente, los organizadores de la muestra destacan que el progresivo regreso a la normalidad está volviendo a poner de relieve el atractivo del producto vacacional en costa. Con el 35% de esta oferta, Málaga es la provincia con un mayor número de inmuebles, sobre todo en las localidades costeras de Estepona y Marbella. A continuación, se sitúan las provincias de Alicante, con el 31% de la muestra turística del SIMA (con un claro predominio de la localidad de Benidorm), Almería (25%) y, ya muy lejos, Cantabria (6%) y las Islas Baleares (3%).

Pero además de todo el producto residencial exhibido durante cuatro días, el SIMA cuenta con otras novedades, sumadas a las citadas medidas de seguridad. La primera de ellas es la extensión digital de la feria, que se prolongará desde el inicio hasta el 4 de junio «y que no tiene que confundirse con una feria virtual», explica Bohúa. Añade que «nace con dos



En la nueva edición del SIMA se procederá al sorteo de 20.000 euros para la entrada de una de las viviendas exhibidas en la feria. /FOTOS SHUTTERSTOCK



Los organizadores del Salón han desarrollado un Plan Integral de Prevención que incluye distintas medidas de seguridad sanitaria ante el Covid.



La feria tendrá una extensión digital hasta el 4 de junio y dispondrá de nuevos canales de comunicación bidireccionales entre expositor y visitante.

objetivos fundamentales: implementar nuevos canales de comunicación bidireccionales entre el expositor y el visitante de la feria, y por otra, facilitar al visitante acceso más interactivo a la oferta residencial y de servicios del Salón a través de las numerosas funcionalidades implementadas en su plataforma digital».

La extensión digital incorpora la posibilidad de nuevos formatos audiovisuales o de visitas virtuales y se facilita el contacto directo entre expositores y visitantes a través de chat, teléfono, correo electrónico o cita previa en el stand o por video llamada.

La segunda de las novedades de esta nueva cita del Salón Inmobiliario es el sorteo de 20.000 euros para la entrada de una futura vivienda de entre los expositores de la feria. Esta

iniciativa, según el director general de Planner Exhibitions, «cumple dos finalidades. Por una parte, es una herramienta de marketing con la que incentivar la visita a la feria. Y por otra, muestra el compromiso del SIMA con sus visitantes, su voluntad de contribuir con una cantidad apreciable a hacerle más fácil la compra de una vivienda en el Salón».

Para poder acceder al sorteo es necesario registrarse en la web del SIMA para obtener la entrada gratuita en la que figurará un código QR. Además, hay que visitar físicamente el Salón alguno de los cuatro días, acudir antes de las 13 horas del domingo al espacio dedicado al sorteo en el pabellón 4 y escanear el QR de la entrada. Poco antes de que el SIMA cierre sus puertas se dará a conocer al ganador.

Vivienda y suelo, un matrimonio necesario

Por Marcos Sánchez Foncueva

La nueva Ley de Vivienda, cuya aprobación parece estar prevista por el Gobierno para antes del próximo y pocas veces tan anhelado verano, sorprendentemente está pasando un tanto desapercibida en el mercado inmobiliario español. Algunos entienden que esa falta de interés se debe a que la norma nacerá necesariamente insuficiente o incapaz de regular en detalle el alcance de un derecho social tan importante como lo es el de disfrutar de una vivienda digna y adecuada, habida cuenta de la distribución competencial que opera en nuestro sistema, atribuyendo a las CCAA la legislación en esta materia.

La inclusión del derecho a la vivienda en el Título I de la Constitución es una absoluta novedad en el constitucionalismo español, incluso en el europeo, con las únicas excepciones de Portugal y Bélgica. Para encontrar referencias a este derecho en la legislación española debemos acudir al Fuero de los Españoles de 1945, («el Estado facilitará el acceso al hogar familiar») o, en fecha más lejana, al Fuero del Trabajo de 1938, («el Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana: el hogar familiar»).

A los ciudadanos de este siglo XXI nos resulta curioso y llamativo que sea una de las ocho Leyes Fundamentales del Franquismo la que le otorga a este derecho el carácter más social y progresista en cuanto a su formulación teórica, asumiendo el Estado la tarea de facilitar, ya no el acceso, sino la misma propiedad de la vivienda la fuerza trabajadora, configurándola como condición esencial y vital para un desarrollo laboral y social armónico.

Y es que es en la formulación del artículo 47 de la Constitución de 1978 donde encontramos el primer debate. Se configura el acceso a la vivienda como un derecho social de uso o disfrute, como un derecho subjetivo cuyo objeto, el inmueble, habrá de concretarse en la promoción de las condiciones necesarias por los poderes públicos para hacerlo efectivo. No peca, sin embargo, nuestro Texto Fundamental de absoluta falta de concreción, pues entronca la facilitación del ejercicio de ese derecho a la vivienda con la obligación de legislar sobre el suelo

para garantizar su efectividad impidiendo, subraya, la especulación.

En la referencia a la regulación del mercado de suelo es donde algunos encontramos el principal problema para la nueva ley. Más allá del problema competencial, principal causa de la jungla normativa del urbanismo español, incapaz de establecer un marco legal básico homogéneo sobre el que edificar un desarrollo racional autónomo de las políticas de suelo y vivienda, no puede legislarse al margen de una regulación eficaz sobre la materia prima que permitirá la concreción de aquel derecho a una vivienda digna. Y todo apunta a que las referencias al suelo serán vagas e imprecisas, ni siquiera programáticas. Espero tener la oportunidad de rectificar pronto, por equivocada, esta apreciación. No bastará con asignar o proveer al derecho a la vivienda digna de un contenido puramente social. También habrá de tener un profundo contenido económico que dote a las administraciones autonómicas y municipales de herramientas para ponerlo en práctica mediante el impulso de la legislación de desarrollo que, indefectiblemente, habrá de implementarse en su ejecución. Y para ello la ley de vivienda precisará de la necesaria cobertura que sólo puede darle la legislación del suelo.

Al menos tres de los seis objetivos que se marcaba el Gobierno en el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda no podrán alcanzarse, por mucho voluntarismo que pongamos en su proclamación, sin ni siquiera una actualización de la legislación de suelo: el blindaje de la función social de la vivienda, la promoción del desarrollo de los parques públicos de vivienda estables y el refuerzo del derecho a un hogar digno a precio asequible. Urge una flexibilización de esa legislación sobre suelo para hacer posible el acceso a la vivienda, facilitando la generación de materia prima que haga posible la consecución de los objetivos planteados. Sólo desde un marco de estabilidad y seguridad jurídica en materia urbanística y de legislación del suelo podrá plantearse una ley de vivienda eficaz. De lo contrario, más parches.