

ABC de Sevilla publica en diciembre dos Tribunas Abiertas del Gerente de GAESCO, Juan Aguilera, sobre la vivienda

TRIBUNA ABIERTA

Medidas para facilitar a los jóvenes el acceso a la vivienda

POR JUAN AGUILERA



Se debe valorar positivamente el Decreto de Medidas Urgentes que ha aprobado recientemente la Junta de Andalucía para construir 20.000 viviendas de precio asequible en los próximos 5 años.

De todos es conocido que el precio de la vivienda ha experimentado en los últimos años un crecimiento desmesurado debido a varios factores entre los que destacan el alto coste de los materiales, las excesivas cargas fiscales que exigen las distintas administraciones, la enorme burocracia que tienen que soportar los proyectos y la falta de ayudas oficiales a los compradores. Todo ello está dando lugar a que las personas más desfavorecidas no puedan acceder a una vivienda, convirtiéndola en un problema social de primera magnitud que tiene una incidencia muy particular en los jóvenes ya que, ante esa imposibilidad, se ven obligados a continuar viviendo con sus padres o, como mal menor, irse a otras poblaciones lejanas de donde nacieron. Para abordar este problema se están planteando diferentes iniciativas tendentes a reducir el precio de la vivienda, pero no terminan de resolverlo por la lentitud que requiere su puesta en marcha o por la falta de decisión de las administraciones en reducir la presión fiscal, sobre todo el Gobierno Central y los propios Ayuntamientos. En este contexto, sin embargo, se debe valorar positivamente el Decreto de Medidas Urgentes que ha aprobado recientemente la Junta de Andalucía para construir 20.000 viviendas de precio asequible en los próximos 5 años, utilizando para ello suelos ya existentes en el interior de las ciudades y que no se han promocionado a lo largo del tiempo por tener un uso inadecuado o una falta de demanda de los mismos, lo cual ha aconsejado que el referido Decreto posibilite de forma directa los cambios de usos de los suelos, el aumento de la densidad e incluso de la edificabilidad, siempre que los nuevos proyectos se destinen a viviendas de precio asequible.

Se debe resaltar que esta iniciativa también va encaminada a favorecer la construcción de viviendas más pequeñas, que son las que demandan los jóvenes y que la medida ya se ha experimentado con gran éxito en otras ocasiones, como fue en el Polígono Aeroporto de Sevilla en la crisis que tuvo el sector posterior a la Expo

permitiendo el cambio de 2 viviendas por 3 apartamentos (fórmula llamada 3x2) o en la planificación del proyecto de Entrenúcleos que también incrementó el número de viviendas inicialmente previstas, de 6.750 viviendas a más de 20.000 unidades.

Para desarrollar este programa, la Consejería de Fomento ha creado un portal telemático para conocer las bolsas de suelos disponibles y a partir de ahora cada municipio tiene la oportunidad hasta el próximo mes de marzo de 2026 de comunicar a la Junta de Andalucía los suelos de su localidad que se deseen adherir al programa, debiendo significar que a él se pueden registrar e incorporar tanto suelos públicos como privados de forma que ya no existirá ninguna excusa para que los suelos urbanos vacantes queden sin utilizarse para un fin tan social como sin duda lo es la vivienda protegida.

En el caso de Sevilla capital, Gaesco ha realizado para este fin un pormenorizado estudio en el que concreta que existe suelo más que suficiente en sus 11 distritos urbanos para abordar el programa que señalamos. Sin perjuicio de lo anterior, creemos que la



medida que apuntamos se podría impulsar aún más si la nueva Ley de Vivienda de Andalucía, actualmente en trámite parlamentario, o la próxima Ley Estatal del Suelo, permitieran la reducción de las dotaciones y equipamientos que actualmente se exigen para aquellos proyectos que se sitúan en la ciudad consolidada y sin embargo dispongan en la práctica de esas dotaciones en sus propios ámbitos, ya que ello no solo reduciría el precio de la vivienda, sino lo que también es esencial: ayudar a que los jóvenes pudieran volver a sus barrios tradicionales, como la gran mayoría deseaba.

JUAN AGUILERA RUIZ ES GERENTE DE GAESCO

TRIBUNA ABIERTA

La vivienda en España: derecho o un negocio para el Estado

POR JUAN AGUILERA



Cuando miramos a otros países europeos con mercados de vivienda más dinámicos y accesibles, encontramos un denominador común: una fiscalidad más moderada y más neutral

El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los mayores retos sociales y económicos de España, y muy especialmente de Andalucía. Los precios continúan escalando, la oferta no crece al ritmo necesario y los jóvenes ven cada vez más alejado el momento de emanciparse. Mientras tanto, la producción de vivienda nueva se reduce, los proyectos se ralentizan y la tensión social aumenta alrededor de un derecho constitucional –el recogido en el artículo 47– que cada día es más difícil de proporcionar.

En este debate, solemos hablar del coste de los materiales, de la financiación, de la burocracia o de la falta de suelo finalista. Pero existe un factor determinante que explica por qué la vivienda es tan cara en España: la fiscalidad. Y, sorprendentemente, es un elemento que rara vez ocupa el centro de la discusión pública, a pesar de que condiciona de forma directa tanto el precio final como la capacidad de generar nueva oferta.

Según el informe 'La fiscalidad de la vivienda en España' publicado por el Instituto de Estudios Económicos (IEE), la carga fiscal que soporta la vivienda en España asciende al 30,3% del precio final, frente al 6,5% de la media del resto de países desarrollados, es decir casi 5 veces superior pero no solo somos el país con la fiscalidad más alta de Europa, sino que también somos el segundo del mundo detrás de Canadá por lo que estos datos tan concluyentes deberían hacernos reflexionar seriamente sobre el grave problema que tenemos.

Y es que la vivienda en España está gravada en todas y cada una de las fases del ciclo inmobiliario entre los que se encuentran, a título de ejemplo, el Impuesto de Sucesiones, el de Transmisiones Patrimoniales, el IVA, el ICIO, el IBI, el AJD, las plusvalías municipales y numerosas tasas urbanísticas y administrativas, todo lo cual hace que una parte muy relevante del precio que paga un comprador sea puro impuesto.

La recaudación fiscal del Estado vinculada a la vivienda, según los datos del propio alcance ya los 52.200 millones de euros al año, equivalente al 3,5% del PIB, con el agravante de que solo destina a políticas de vivienda el 0,4% del PIB lo cual evidencia de forma clara que el Estado Español también se sitúa en el grupo de

países europeos que menos recursos económicos destinan a la vivienda debiendo significar que los datos relativos al alquiler también corroboran esta avaricia fiscal ya que representa el 4,4% de la renta percibida frente al 16% de los países europeos.

A la vista de todo ello no es exagerado decir que la vivienda en España se ha convertido más en un negocio para el Estado que en un derecho ciudadano.

Esta fiscalidad excesiva tiene efectos muy concretos: reduce la producción de vivienda nueva, dificulta la rotación del parque y la movilidad residencial, encarece el acceso y golpea especialmente a los jóvenes y a las familias con menores recursos.

Cuando miramos a otros países europeos con mercados de vivienda más dinámicos y accesibles, encontramos un denominador común: una fiscalidad más moderada, más neutral y orientada a favorecer la oferta de forma que la solución al problema de la vivienda que puede censos no llegaría sin una revisión profunda del marco fiscal.

No se trata de eliminar impuestos, sino de diseñarlos con coherencia, proporcionalidad y visión de futuro. Algunas líneas de actuación posibles, recogidas en el análisis del IEE y plenamente alineadas con lo que desde Gaesco venímos defendiendo, son las siguientes: reducir impuestos sobre transacciones inmobiliarias (especialmente ITP y AJD), impulsar incentivos fiscales al alquiler, actualizar los valores catastrales con criterios transparentes, eliminar o ampliar la reducción en Sucesiones para vivienda habitual, reformar las plusvalías –ajustándolas íntegramente por inflación evitando la doble imposición– y restablecer las bonificaciones que tuvieron las tasas de licencias, el ICIO, las plusvalías y el IBI, sobre todo en la rehabilitación de las viviendas y en las de protección asequible de nueva planta.

Estas medidas no sólo aliviarán la carga fiscal, sino que activarían la inversión, aumentarán la oferta y facilitarían el acceso a la vivienda para miles de jóvenes que hoy ven su futuro hipotecado antes de empezar.

Si queremos resolver el problema de la vivienda, debemos empezar por reconocer dónde está el uso de sus principales cuadros de botella: un sistema fiscal que penaliza la construcción, la transmisión y el uso de la vivienda, que encarece artificialmente los precios y dificulta que los ciudadanos, especialmente los jóvenes, puedan acceder a un hogar.

Desde Gaesco seguiremos defendiendo un sector capaz de generar vivienda asequible, sostenible y de calidad. Solo necesitamos que la fiscalidad deje de ser un freno y se convierta, por fin, en una palanca eficaz para el desarrollo económico y social del país.

JUAN AGUILERA ES GERENTE DE GAESCO

El diario ABC de Sevilla, publicó el 2 de diciembre una Tribuna Abierta del gerente de **GAESCO**, Juan Aguilera, titulado: "**Medidas para facilitar a los jóvenes el acceso a la vivienda**"

[Leer Mas](#)

GAESCO presente en la aprobación de la Ley de Vivienda de Andalucía en el Parlamento regional



GAESCO estuvo presente en el Parlamento de Andalucía mostrando su apoyo a la aprobación de la **Ley de Vivienda de Andalucía**, una norma que apuesta firmemente por facilitar el acceso a la vivienda con un aumento de la oferta de viviendas protegidas y a precio accesible.

[Leer Mas](#)

El diario ABC de Sevilla, publicó el 23 de diciembre una Tribuna Abierta del gerente de **GAESCO**, Juan Aguilera, titulado: "**La vivienda en España: derecho o un negocio para el Estado**"

[Leer Mas](#)

GAESCO en el debate parlamentario de la Ley del Patrimonio Cultural de Andalucía



GAESCO asistió al Pleno del Parlamento Andaluz en el que se celebró el debate a la totalidad del proyecto de **Ley del Patrimonio Cultural de Andalucía**. La nueva norma, elaborada junto a los profesionales y especialistas del sector, viene a actualizar la protección de los bienes culturales, al tiempo que refuerza su estudio, difusión e investigación.

[Leer Mas](#)

GAESCO asiste a la firma de la cesión de una parcela municipal en el barrio de Sevilla Este para la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler



El gerente de **GAESCO**, **Juan Aguilera**, estuvo en la firma de cesión de la parcela R-1 de FIBES, en el barrio de Sevilla Este, del Ayuntamiento de Sevilla a la empresa **LAGOON LIVING** para la construcción de 691 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible. Al acto asistió además del Alcalde de Sevilla, **José Luis Sanz**, la Consejera de Fomento y Articulación del Territorio, **Rocío Díaz**.

El proyecto, de colaboración público-privada en materia de desarrollo urbanístico que pone en valor unos 54.000 metros cuadrados propiedad de Emvisesa tiene previsto construir 843 nuevos alojamientos en el citado emplazamiento. De ellas 691 será en régimen de alquiler asequible y el resto se repartirán en 152 residenciales transitorios.

Las obras de adecuación de los terrenos en cuestión comenzarán en enero de 2026.

GAESCO celebró su habitual encuentro de Navidad



GAESCO, celebró el tradicional encuentro de Navidad con empresarios y representantes de las diferentes instituciones sevillanas.

La revista de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) visibiliza la intensa actividad de GAESCO

AMBITO TERRITORIAL

NOTICIAS ENTIDADES CONFEDERADAS DE CNC DE ÁMBITO TERRITORIAL

ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE SEVILLA (GAESCO)

>>> JESÚS MÁZA, PRESIDENTE DE DAQUAS, EN EL FORO GAESCO

En el Foro GAESCO, celebrado el 17 de junio, el presidente de la Asociación Española del Agua Urbana (DAQUAS), Jesús Maza Burgos dio una conferencia para hablar de los retos del agua en la sociedad. Se citan aquí algunas de las claves de su intervención:

- El sector del agua invierte en torno a 2.400 millones de euros al año pero las necesidades de inversión son de 9.100 millones de euros con la nueva normativa impuesta y modernizar los sistemas de depuración y las redes de alcantarillado.
- En Andalucía se libera en desarrollo del agua regenerada, y la apuesta de la Junta de Andalucía en este ámbito está siendo fundamental y referente en el resto del país.
- Es necesario un pacto nacional por el agua, para sacarle del debate político

>>> MARÍA JOSÉ GARCÍA-PELAYO, PRESIDENTA DE LA FEMP, EN EL FORO GAESCO

La presidenta de la Federación Española de Municipios y Provincias y Alcaldesa de Jerez de la Frontera, María José García Pelayo, disertó, en el Foro GAESCO, sobre la trascendencia de las entidades locales en materia de urbanismo, vivienda e infraestructuras de las ciudades.

La revista de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) recoge en su último número de diciembre la intensa labor institucional y divulgativa que desarrollamos a diario en **GAESCO** para poner en valor nuestro sector y generar sinergias con los principales agentes políticos, económicos y sociales.

Muy agradecidos a la **Confederación Nacional de la Construcción** por visibilizar en su publicación, con siete páginas, algunas de nuestras actividades. Ya estamos preparando la nueva hornada de actos para el año que ahora iniciamos.

[Leer Mas](#)

GAESCO con el programa “SEVILLA OCULTA” de apoyo a los conventos de clausura



El Director Técnico de **GAESCO**, **Eduardo Martínez Zúñiga**, visitó junto con el Alcalde de Sevilla y la Cámara de Comercio el convento de Santa Inés donde se está llevando a cabo la restauración de la escalera del claustro del herbolario de este cenobio, una actuación que está siendo posible gracias a la financiación municipal a través del proyecto ‘Sevilla Oculta’.

[Leer Mas](#)

