

El problema de la vivienda en España: Entrevistas

M^a. Eugenia Martínez-Oña López

Después de unos años de bonanza y de crecimiento, y coincidiendo con el inicio de la crisis económica en España, el sector inmobiliario y de la construcción atraviesa una fase de crisis que afecta a un bien de primera necesidad como es la vivienda. El estallido de la burbuja inmobiliaria en nuestro país, con los niveles aparejados de endeudamiento alcanzados, han sido factores que se han sumado a otros elementos que han pesado negativamente en nuestra economía.

El exceso de oferta, con precios que siguen sin tocar suelo, ha llevado a un descenso de las compras de viviendas y de nueva edificación, y, en definitiva, a la caída del sector de la construcción e inmobiliario, que ha golpeado a otros subsectores con vinculación directa (la extensa variedad de todo tipo de materiales de construcción y de decoración, de un amplio conjunto de profesionales autónomos y asalariados, etc.), y con efectos indirectos y generales, al suponer un freno y estancamiento de una parte importante del consumo económico, lo que revierte de forma negativa en la evolución de las empresas y de los puestos de trabajo. Este sector presenta unas previsiones de crecimiento más moderadas que las del resto de sectores económicos, aunque menos sombrías que en ejercicios precedentes.

Las entrevistas que se muestran en este apartado pretenden mostrar las opiniones y los puntos de vista, a una misma realidad –la situación de la vivienda–, de diferentes colectivos relacionados de una forma u otra con la misma. Así, se muestran las diversas respuestas a las mismas preguntas planteadas de cuatro perfiles representativos, como son un promotor, un arrendatario de vivienda, un arrendador y un cargo público relacionado con el sector. Para obtener un mayor espectro de respuestas, se ha procurado que el tercero (el arrendador) reuniera también la condición de empleado propietario de vivienda, y que el segundo (el arrendatario) tuviera asimismo el perfil de joven.



Juan Aguilar Farelo
Empresario
Málaga

«La administración tiene la llave de la solución del problema»

Las deudas adquiridas por las empresas ejecutoras de las obras y por los compradores son el principal problema actual en torno a la vivienda, según señala Juan Aguilar, veterano promotor. Señala que la modificación de la Ley de Arrendamiento para que se garanticen los derechos de una manera real a propietarios e inquilinos, ayudaría a empezar a resolver la situación, para así dar salida al parque de vivienda actual no ocupado. En su opinión, la Administración es quien tiene la llave de la solución del problema.

¿Cuál es, a su juicio, el principal problema actual en torno a la vivienda?

El principal problema que existe en el mundo de la vivienda, en mi opinión, es hacerle frente a las deudas adquiridas por las empresas ejecutoras de las obras y por los compradores.

¿Cuál considera que ha sido el origen de la crisis actual del sector inmobiliario?

La financiación sin control. Es decir, el criterio de valoración de los inmuebles y la posibilidad de acceso a las hipotecas, no fueron lo suficientemente rigurosos.

¿Quiénes son los principales afectados?

Lógicamente, el comprador y también una serie de empresas promotoras y constructoras, además de todas las pequeñas empresas y trabajadores autóno-

mos dependientes de éstas, como son los fontaneros, electricistas, carpinteros, etc.

¿Qué posibles soluciones o alternativas podrían plantearse para salir de la crisis que vive el sector inmobiliario y que afecta a la vivienda?

Habría que empezar modificando la Ley de Arrendamientos para que se garanticen los derechos de propietarios e inquilinos de una manera real, para, de ese modo, dar salida al parque de vivienda actual no ocupado.

¿Tiene confianza en que se recuperará el sector inmobiliario y empezará a tener sus efectos positivos en la vivienda? ¿De cuánto tiempo podríamos estar hablando?

Sí, porque la vivienda es una necesidad básica. En cuanto al tiempo necesario para la recuperación, no menos de cuatro años.

¿Cree que se fomentará más el hábito de vivienda en alquiler, como ocurre en algunos países del extranjero,

ro, pese a la mentalidad tradicional en nuestro país de vivienda en propiedad?

Sería lo lógico, pero no va a ocurrir hasta que las empresas con suficiente solvencia económica tengan garantías legales como las existentes en otros países. Valga como ejemplo Suiza, donde las compañías de seguros y la Banca son dueños de edificios construidos exclusivamente para el alquiler de viviendas. El día que esto ocurra, seguramente, la misma Banca y otras empresas privadas apostarán por la inversión en el tema inmobiliario.

¿Quiénes deben ser los principales artífices que faciliten la resolución del problema: los propietarios de viviendas, los inquilinos que viven de alquiler, los promotores y constructores, la Administración con competencia en materia de vivienda, otro tipo de agentes económicos?

La Administración es quien tiene la llave de la solución de ese problema.



Laila Guerrero García
Arrendataria
Granada

«El sector tendrá que reinventarse para sobrevivir, descubriendo nuevas vías»

Para Laila Guerrero, arrendataria y estudiante de Arquitectura en último año, los jóvenes son los principales afectados de una situación en cuyo origen está en lo que califica de «descontrol» que ha vivido el sector inmobiliario. Afirmar, que, al tratarse de un derecho constitucional, los Ayuntamientos deben fijar los precios reales del suelo y que los promotores puedan obtener márgenes «justos, pero no desorbitados», bajo unos criterios de racionalidad y calidad, y con nuevas vías de expansión como las rehabilitaciones.

¿Cuál es, a su juicio, el principal problema actual en torno a la vivienda?

El principal problema es que, siendo un derecho constitucional, se ha permitido especular con ella y, como consecuencia, se tienen precios desorbitados y muchas veces se hace inalcanzable para muchas personas algo que es un derecho.

¿Cuál considera que ha sido el origen de la crisis actual del sector inmobiliario?

Todo se origina con el descontrol del sector inmobiliario. En lugar de racionalizar y gestionar correctamente, el sector se ha permitido durante muchos años una construcción masiva y excesiva de viviendas. Además, todo esto ha sido en un período de

tiempo muy reducido, sobrepasando con creces la demanda y acarreando un descenso considerable en la calidad de la arquitectura.

También ha tenido mucho que ver en la crisis actual la concesión «indiscriminada» de créditos por parte de los Bancos y la euforia ciudadana por adquirir bienes inmuebles con una aparente garantía de rentabilidad.

¿Quiénes son los principales afectados?

Pienso que la gente joven. Tanto los jóvenes profesionales del sector de la construcción, que ya no tienen que construir, como los jóvenes compradores que se encuentran con «las sobras» que nadie quiere o nadie puede permitirse pagar. Ahora un joven

no puede ir al Banco para pedir un crédito y poder comprarse la casa que le guste, sino que el Banco solo le da el crédito si compra una de las casas que este tiene en su propiedad.

¿Qué posibles soluciones o alternativas podrían plantearse para salir de la crisis que vive el sector inmobiliario y que afecta a la vivienda?

Igual que la sanidad es un derecho constitucional y toda la profesión del sector sanitario está bien gestionada por el Estado, con el sector inmobiliario podría ser similar. Por decirlo de algún modo, los profesionales de la construcción pasarían a ser empleados del gobierno, que trabajarán para el ciudadano garantizando un derecho constitucional y no trabajar para enriquecer a un capital privado.

¿Tiene confianza en que se recuperará el sector inmobiliario y empezará a tener sus efectos positivos en la vivienda? ¿De cuánto tiempo podríamos estar hablando?

La verdad es que no soy nada optimista, es más, como futura profesional del sector desearía que cesara la construcción por un buen tiempo y se edificara con algo más racionalidad y calidad.

Creo que el sector inmobiliario debe asentar unos criterios básicos para construir y urbanizar con más calidad en todos los sentidos. También creo que para sobrevivir tendrá que reinventarse, descubriendo nuevas vías de expansión como las rehabilitaciones o las reformas de inmuebles. Esperemos que todo esto ocurra lo antes posible, aunque me temo que tardará aún unos cuantos años.

¿Cree que se fomentará más el hábito de vivienda en alquiler, como ocurre en algunos países del extranjero, pese a la mentalidad tradicional en nuestro país de vivienda en propiedad?

Puede ser, pero, debido a la mentalidad de nuestro país, pienso que para ello deberían bajar los precios sobre todo en las grandes capitales. Los gobiernos venideros tendrán que seguir apostando por las ayudas económicas para alquileres de viviendas y estableciendo medidas para que los propietarios que tengan varias viviendas cerradas durante todo el año hagan disponible el alquiler de estas.

¿Quiénes deben ser los principales artífices que faciliten la resolución del problema: los propietarios de viviendas, los inquilinos que viven de alquiler, los promotores y constructores, la Administración con competencia en materia de vivienda, otro tipo de agentes económicos?

Como he dicho antes, creo que la Administración debería ponerse firme en este sentido. No puede ser que un derecho básico del ciudadano quede en manos de cualquier persona con dinero. Los Ayuntamientos deben fijar los precios reales del suelo y que después un promotor privado pueda obtener un margen de beneficios justo, pero no desorbitado.

Además, es de vital importancia marcar objetivos muchos más altos en la calidad de las construcciones futuras. Calidad en todos los sentidos, en los planteamientos urbanísticos, en la materialidad de las construcciones, en el aspecto medioambiental de los edificios, en los espacios arquitectónicos, en el aspecto estético de las fachadas de las calles, en la generosidad de metros cuadrados de las viviendas, etc.

El sistema puede seguir funcionando bien siempre que se tomen medidas para intentar dar solución a este problema.





Patricia Marín Rico
Arrendadora de vivienda
Málaga

“La dificultad del crédito, la pérdida de poder adquisitivo y la mayor movilidad laboral son motores imperativos del cambio cultural hacia la vivienda en alquiler”

Los agentes del sector inmobiliario deben colaborar en la solución a la crisis del sector, según afirma Patricia Martín, arrendadora de vivienda. Los propietarios y promotores, ajustando sus márgenes; la Administración, apoyando el consumo, y los inquilinos, perdiendo el miedo al mercado. Considera que existen «motores imperativos» para un cambio cultural hacia un mayor hábito de vivienda en alquiler.

¿Cuál es, a su juicio, el principal problema actual en torno a la vivienda?

El principal problema a mi juicio es la parálisis del sector. De una parte, por el cierre del crédito y, de otra, por la incertidumbre de los verdaderos precios de mercado.

¿Cuál considera que ha sido el origen de la crisis actual del sector inmobiliario?

En términos duros creo que el origen ha sido la avaricia incontrolada del sistema financiero. Este ha promovido un crecimiento incontrolado del sector, la especulación sistemática, el «todo vale» en la base de la burbuja si deja pingües beneficios, la desproporción absoluta con la realidad económica de los ciudadanos, sin base sólida que tenía que quebrarse en un momento u otro.

¿Quiénes son los principales afectados?

Los ciudadanos de a pie, los que no se han enriquecido sino empobrecido al producirse el ajuste del valor de sus activos, los que han perdido su trabajo por tener relación directa o indirecta con el sector inmobiliario o por los efectos colaterales de la crisis sobre el consumo y la iniciativa empresarial. Pero quiero decir más. Ellos no son los principales, sino los únicos afectados. Los que estaban en el origen de la catástrofe no han sufrido. Estos han sido «rescatados».

¿Qué posibles soluciones o alternativas podrían plantearse para salir de la crisis que vive el sector inmobiliario y que afecta a la vivienda?

Hacer responsables a los que son responsables. Desgraciadamente tendremos que vivir un reajuste que nos tocará a muchos pero que nos colocará en un punto de realidad económica en la que habrá

que vivir. Pero es fundamental evitar la repetición de este fenómeno. Por eso creo que deben depurarse responsabilidades dentro de los responsables financieros y políticos que han promovido o permitido esta situación. Y por supuesto, crear las normas pertinentes que no permitan que esto se repita.

¿Tiene confianza en que se recuperará el sector inmobiliario y empezará a tener sus efectos positivos en la vivienda? ¿De cuánto tiempo podríamos estar hablando?

Creo que se estabilizará en algún «suelo» e iniciará una lenta recuperación ya que la confianza es mínima. Creo que hablamos de 10-15 años.

¿Cree que se fomentará más el hábito de vivienda en alquiler, como ocurre en algunos países del extranjero, pese a la mentalidad tradicional en nuestro país de vivienda en propiedad?

Sí, creo que es así. A pesar de nuestras bases culturales, la dificultad del crédito, la pérdida del poder adquisitivo y la movilidad cada vez mayor en el mercado de trabajo, se muestran como motores imperativos de este cambio cultural.

¿Quiénes deben ser los principales artífices que faciliten la resolución del problema: los propietarios de viviendas, los inquilinos que viven de alquiler, los promotores y constructores, la Administración con competencia en materia de vivienda, otro tipo de agentes económicos?

Creo que cada uno de los agentes mencionados deben colaborar en la solución. Los propietarios y promotores, ajustando sus márgenes de ganancia; la Administración, apoyando el consumo; los inquilinos, perdiendo el miedo al mercado.



José María López Cerezo
Director Gerente del Instituto
Municipal de la Vivienda del
Ayuntamiento de Málaga
Málaga

**«Todos debemos convertinos en los artícpes de la solución:
debemos ceder en nuestras posiciones»**

José María López, un cargo público representativo en materia de vivienda, señala varias fuentes del problema de la vivienda: los pisos vacíos son aún caros, las rentas familiares de los demandantes son bajas y poco seguras, y las entidades de crédito ante esta situación no conceden créditos que entienden de alto riesgo, lo que dificulta la adquisición de vivienda. Afirma que todos los agentes deben ceder en sus posiciones: los propietarios, confiar; los inquilinos, respetar las reglas; los promotores, reconvertirse en inversores con rentabilidad a medio-largo plazo; las Administraciones, legislando normas más ágiles frente a los incumplimientos de inquilinos y promoviendo viviendas en alquiler para los más necesitados, y las entidades financieras, confiar más en las familias y abrir el crédito con cautela.

¿Cuál es, a su juicio, el principal problema en torno a la vivienda?

Existe demanda de viviendas. Hay familias que necesitan una vivienda, un techo que les dé seguridad, donde poder desarrollar un proyecto de vida familiar ordenada y satisfactoria.

Ante esta demanda nos encontramos hoy con el siguiente panorama: hay viviendas vacías en manos de inversores, que ni las alquilan ni las venden. Hay viviendas vacías en manos de las entidades de crédito que las ponen en el mercado, a la venta, a precios del valor de la garantía hipotecaria. Hay suelo vacante suficiente para promover viviendas, que los promotores no promueven por falta de financiación de las entidades de crédito, tanto al promotor como al futuro adquirente.

Si analizamos estas tres fuentes de las que se puede ofertar viviendas, nos encontramos con los tres principales problemas existentes en torno a la «vivienda»: el inversor, con pisos vacíos, no los alquila, porque eso implica «gestión» y ellos son inversores. No los alquilan porque el precio del arrendamiento es demasiado caro para la renta familiar actual. Y es caro el alquiler porque compró el piso en momento «caro», pensando en que seguiría subiendo. Como compró caro y seguro que con hipoteca cara, debe alquilar por la cuota hipotecaria y si esta es alta, pues alquila caro. Y como no hay renta familiar alta, nadie alquila a este inversor. Con lo cual, su oferta de vivienda no llega al mercado de demandantes de vivienda.

Las viviendas vacías en manos de las entidades de crédito no son asequibles al mercado, pues salen con

una cuota hipotecaria alta, la que había entonces, cuando se generó este *stock*.

Ante la cuota hipotecaria alta hacen falta ingresos familiares altos. Como no los hay, esta oferta tampoco llega al mercado de demandantes.

El promotor, dueño de suelo, si el suelo lo compró en época cara no es capaz de promoverlo, ya que al sumar al suelo el coste de construcción le sale un precio de venta al público (PVP) del piso muy alto y a precio alto no se vende.

No se vende porque el Banco no da préstamo a un promotor si no tiene vendido el 100 por ciento de los pisos y a compradores solventes.

Si el suelo es barato habrá pisos baratos, pero si la hipoteca no cubre el 100 por ciento del PVP, el demandante actual no podrá comprarlo, entre otras cosas porque no hay renta familiar segura y alta que soporte esta cuota hipotecaria.

En definitiva, creo que el problema de la vivienda tiene varias fuentes: los pisos vacíos son aún caros y los inversores no quieren perder. Las rentas familiares de los demandantes, que son en un 75 por ciento jóvenes, son bajas y poco seguras (no hay trabajo estable).

Las entidades de crédito, ante esta situación, no conceden créditos que entienden (y el Banco de España así los califica) de alto riesgo.

Si no hay crédito, nadie se puede comprar una vivienda, por muy barata que sea. No olvidemos que construirla cuesta no menos de 65.000 euros.

¿Cuál considera que ha sido el origen de la crisis actual del sector inmobiliario?

Se ha especulado con el suelo y con las viviendas como si fuesen acciones de Bolsa. No se ha considerado que estábamos tratando con bienes que son caros, cuestan mucho dinero, que no son tan intangibles como una acción bursátil.

Asimismo, se ha abusado del crédito. Los Bancos no han gestionado bien el riesgo y las tasadoras no han tasado los bienes a hipotecar con la cautela y prudencia que debían.

¿Quiénes son los principales afectados?

Los gremios que trabajamos en el sector. Las entidades de crédito que han arriesgado en exceso y las familias que necesitan una vivienda y ahora no pueden comprarla por no haber crédito o el que hay se da a riesgo cero.

¿Qué posibles soluciones o alternativas podrían plantearse para salir de la crisis que vive el sector inmobiliario y que afecta a la vivienda?

Todos tenemos que perder algo.

El dueño del suelo que compró caro debe saber que o vende barato o no tiene nada. Más le vale vender barato, aunque pierda una parte de lo que pagó que no tener nada.

El inversor de pisos, o los vende a precio barato o lo alquila a precio barato. Si no, no tiene nada.

Las entidades tienen que creer y confiar algo más en las familias que quieren asumir la responsabilidad del pago de una hipoteca, aunque la cuota le suponga un esfuerzo superior a un tercio de sus ingresos familiares (esfuerzo que las entidades de crédito entienden que deben dedicar a pagar la hipoteca).

Para las familias más necesitadas, desde la Administración Pública, construir viviendas y alquilarlas por su precio de costo, esto es, la cuota hipotecaria y los gastos de comunidad. Y para que la cuota sea baja es necesario construir a bajo coste. Bajo coste, que es difícil por las exigencias técnicas que los códigos técnicos ya exigen a la construcción y los altos niveles de estándares de calidad que exige el resto de normativa actual.

No obstante, se puede construir a 65.000 euros o 75.000 por vivienda, lo que da como cuota hipotecaria en torno a 300 o 350 euros al mes.

Aunque las Administraciones tenemos un límite

de endeudamiento que no podemos olvidar. Aún así, al igual que se invierte en carreteras, ferrocarriles u otras acciones públicas y sociales, hay que invertir en construir vivienda pública como línea básica de actuación.

¿Tiene confianza en que se recuperará el sector inmobiliario y empezará a tener sus efectos positivos en la vivienda? ¿De cuánto tiempo podríamos estar hablando?

En cuanto las entidades recuperen fondos y la credibilidad en las familias, empezará a fluir el crédito y a producirse la recuperación, pero nunca a los niveles de los años pasados.

Creo que en dos o tres años, cuando se recuperen las entidades de crédito, habrá crédito y empezaremos a ir viendo el horizonte.

¿Cree que se fomentará más el hábito de vivienda en alquiler, como ocurre en algunos países del extranjero, pese a la mentalidad tradicional en nuestro país de vivienda en propiedad?

Promover viviendas en alquiler, hoy por hoy, es una decisión de alto riesgo. Inmovilizar una inversión a largo plazo y solo a expensas de un alquiler, no es algo que muchos inversores estén dispuestos a hacer. Quizás Fondos de Inversión o inversores similares.

Yo considero que el alquiler es la salida a la demanda de vivienda; por un lado, el usuario-demandante no necesita subrogarse en la hipoteca, tampoco necesita dar una entrada. Y por otro, si el promotor, tal y como lo conocemos actualmente, deja de pensar que su inversión es a corto plazo y se reconvierte en largoplacista promoverá alquiler. Pero necesita financiación externa o fondos propios, de los que hay pocos.

Y dentro del alquiler, el alquiler con opción a compra es la salida, si las familias, al final, deciden comprar y parte de lo pagado en rentas es a cuenta del futuro precio de venta.

¿Quiénes deben ser los principales artífices que faciliten la resolución del problema: los propietarios de viviendas, los inquilinos que viven de alquiler, los promotores y constructores, la Administración con competencia en materia de vivienda, otro tipo de agentes económicos?

Todos. Los propietarios deben confiar, los inquilinos respetar las reglas, los promotores reconvertirse en inversores con rentabilidad a

medio y largo plazo, las Administraciones, legislar normas más ágiles frente a los incumplimientos de los inquilinos y promoviendo viviendas en alquiler para los más necesitados y las entidades de crédito deben confiar más en las familias y abrir el grifo del

crédito, aunque con moderación y con cautela para no caer en los errores del pasado.

Todos debemos convertirnos en los artífices de la solución. Todos debemos ceder en nuestras posiciones.