



Fomento se plantea reformar casas de fondos y bancos si alquilan barato

HUGO GUTIÉRREZ, Madrid
El Ministerio de Fomento estudia varias opciones para promover el parque de 20.000 viviendas de alquiler asequible que anunció su titular, José Luis Ábalos, en el Congreso.

Una de las opciones que se maneja es ofrecer financiación pública para la reforma de pisos de grandes tenedores (bancos, fondos de inversión, socimis). A cambio, estos tendrán que alquilar las casas por debajo del precio

de mercado. Esta opción gana peso ante la escasez de suelo en el centro de las grandes ciudades, donde se han disparado los arrendamientos, y por la localización de los activos inmobiliarios de la Sareb.

El ministro Ábalos se ha puesto como objetivo frenar el aumento de los precios del alquiler en las grandes ciudades (Madrid y Barcelona, especialmente, donde los arrendamientos han subido en los últimos cinco años un 38% y un 47,5%, respectivamente). Un boom de las rentas alentado por diversas razones: un aumento de la demanda de alquiler tras la crisis que supera en varias zonas a la oferta disponible; la presión de los alquileres de pisos para uso vacacional y la escasa promoción de obra nueva, entre otros factores. Para ello, el ministerio esperaba contar con suelo en las zonas calientes —aquellas en las que el precio se ha disparado— y, además, utilizar activos inmobiliarios en posesión del banco malo, la Sareb. “Se están estudiando todas las fórmulas posibles. Colaboraremos con las administraciones públicas, con promotores privados, entidades financieras y con el tercer sector”, aseguran fuentes ministeriales.

Ante la escasa efectividad esperada por los técnicos de la Administración de las primeras opciones planteadas, el equipo de trabajo del ministerio ha aumentado su radio de acción. “El parque [de vivienda para el alquiler] no podrá basarse en casas de obra nueva y lo de utilizar los activos de la Sareb parece que no va a salir porque no encajan con lo que se necesita. Lo más factible es que se hable con grandes tenedores, principalmente fondos de inversión y entidades financieras, para que haya acceso a un parque mayor”, explican fuentes de la Administración. Este es el contexto en el que ha entrado con fuerza la posibilidad de financiar con dinero público la rehabilitación de viviendas.

En la práctica, en caso de que salga adelante la propuesta, estas ayudas se ofrecerán a fondos buitres y socimis (sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario), que son los que se han quedado con la mayor parte de los activos del ladrillo de la banca con grandes descuentos sobre sus valores en libros. A cambio de esta ayuda tendrán que cumplir algunas condiciones. La primera, que el precio de los arrendamientos esté por debajo del del mercado durante un periodo de tiempo determinado.



Viviendas en alquiler por parte de una socimi en la calle Condesa de Venadito en Madrid. / SANTI BURGOS

Los activos de la Sareb, lejos de las zonas calientes

El ministerio, de momento, espera que sea posible contar con algunos activos de la Sareb. “Se está haciendo un análisis de sus activos para saber cuánto se puede incorporar, pero hasta septiembre no sabremos nada”, aseguran portavoces de Fomento. Sin embargo, Jaime Echegoyen, presidente de la Sareb, ya adelantó en junio en un curso

de la Asociación de Periodistas de Información Económica (APIE) que el banco malo tiene a disposición de Ayuntamientos y comunidades autónomas 1.640 viviendas sociales desde 2013, pero que ninguna Administración las ha reclamado porque la localización de los pisos no coincide con las zonas en que se necesitan. Esto es, el centro de gran-

“Con el problema que ya existe en el mercado del alquiler, esta es casi la única solución viable para el corto plazo”, explica José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

Otra de las condiciones es que este parque privado de pisos tendrá que ser reformado y quedarían fuera inmuebles que ya estén en alquiler. Es decir, la idea es atraer nuevos activos a este mercado que amplíen la oferta actual en el centro de las grandes ciudades. Por el mo-

mento se desconoce el porcentaje de la rehabilitación que se pagará con dinero público y la cuantía total del programa.

Además, entre los inquilinos que quieran acceder a ellas, tendrán preferencia las personas o unidades familiares con ingresos bajos, aunque los inmuebles que se destinen a este colectivo no tendrían la consideración de vivienda social, que tiene unos requisitos de acceso aún más estrictos en cuanto a la renta familiar.

Los expertos consultados con-

des urbes como Madrid o Barcelona. “El parque de viviendas sociales no se ha agotado”, dijo en el inicio del verano.

Pese a ello, el departamento dirigido por Ábalos no quiere descartar oficialmente ninguna opción y espera a las próximas reuniones del equipo de trabajo e interministerial. “A partir de septiembre sabremos hasta dónde podemos llegar”, reiteran fuentes del ministerio.

La otra gran baza de Fomento

sideran que esta medida es una de las pocas opciones factibles en el corto plazo, aunque no coinciden en la forma en que se plantea. “Este parque se lo quedaron los fondos de inversión con grandes descuentos porque había ayudas del Estado a las entidades financieras. Y ahora, encima, se les va a pagar la reforma. Va a salir más caro que haberlas comprado cuando estaban baratas”, asegura Montalvo.

Es algo en lo que coincide Fernando Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario Idealista.

Los dueños del ladrillo en España

Blackstone. En 2014, el fondo estadounidense compró al FROB la Cartera Hércules, antes perteneciente a CatalunyaCaixa, por unos 3.500 millones de euros; un paquete de hoteles del Sabadell por 600 millones; y el 51% de la cartera inmobiliaria del Popular por más de 5.000 millones. Además, pagó 125 millones por viviendas sociales en Madrid.

Cerberus. Este fondo llevó a cabo en el primer trimestre de 2018 la compra de la mayor parte del negocio inmobiliario de BBVA por 4.000 millones de euros. También ha cerrado en este ejercicio la compra de activos inmobiliarios a Caixa-Bank y Banco Sabadell.

Lone Star. Este es otro de los grupos inversores que ha entrado en el negocio del ladrillo español con fuerza a rebufo de los precios bajos que dejó la crisis. En 2018 ha cerrado la compra de activos valorados en 12.800 millones de CaixaBank.

HIG Capital. Fue este el fondo que inauguró las grandes operaciones en 2013, al comprar a Sareb los 1.690 inmuebles del Proyecto Toro a un precio hoy impensable, unos 100 millones.

Apollo. Se hizo en 2014 con la inmobiliaria Altamira del Santander en una operación que rondó los 700 millones de euros.

para promover el parque de viviendas para el alquiler era realizar nuevas promociones, algo que se antoja complicado por dos motivos: la escasez de suelo disponible en el centro de las grandes ciudades y por la demora que supondría la construcción de nueva vivienda. “Si se construye desde cero, puede que cuando los pisos estén disponibles ya no exista este problema y volvamos a tener activos inmobiliarios sin valor”, afirma José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

En su opinión, sería “mejor que se ayudase a los particulares para que reformen su vivienda vacía y la alquilen. Así se podría ampliar también la oferta. Si sale esta opción [la de pagar la reforma a fondos, socimis o bancos], sería una gran oportunidad para estos fondos, que ya tienen presupuestado cuánto les cuesta la rehabilitación de sus pisos. Con esto, se ahorrarán parte de esa inversión y en unos años podrán vender o alquilar la vivienda rehabilitada a precio de mercado”.