

# El problema de la vivienda

## Un mercado restringido



### DEBATE

EL PERIÓDICO  
BARCELONA

Existe cierto consenso entre los agentes del sector inmobiliario de que el acceso a la vivienda es un problema para el que se requieren soluciones urgentes. El diagnóstico refleja precios al alza en las zonas con demanda; una oferta limitada en esas mismas áreas; una legislación errática que, con frecuencia, produce efectos contrarios a los que se pretenden combatir; un mercado de alquiler de difícil entrada; un parque de vivienda social muy por debajo de las necesidades y unas políticas públicas sin brújula ni recursos suficientes. La cuestión es cómo se

aborda ese problema? Algunos expertos exponen sus ideas en el debate organizado por EL PERIÓDICO DE CATALUNYA y Acciona, en el que han intervenido Ignasi Ruíz, director para Catalunya de la división de vivienda de Acciona; Gerard Duelo, presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España; Anna Esteban, directora de la oficina de Barcelona de CBRE; Eduard Brull, tesorero de la Associació de Promotors de Catalunya (APCE); José García-Montalvo, catedrático de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra; y José Antonio Alarcón, director de Estrategia y Análisis Inmobiliario del Banc Sabadell. Coinciden en el diagnóstico, y en parte en las soluciones, que en gran medida pasan por el diseño de políticas de vivienda a largo plazo que den estabilidad al mercado.

### LOS PRECIOS

#### El control produce efectos indeseados

La situación del mercado inmobiliario es suficientemente heterogénea como para que la evolución de los precios esté totalmente relacionada con el tipo de segmento, así como con las zonas geográficas. Hay coincidencia, no obstante, en que la limitación –particularmente en el mercado del alquiler– no facilitará el acceso a la vivienda.

Destaca Anna Esteban que estamos en «un mercado a dos velocidades: oficinas y logística funcionan; el retail (comercial) es otra historia, porque se están transformando los modelos de consumo», señala. Y por lo que se refiere a la vivienda, tanto de alquiler como de compra, «la demanda es alta, pero tenemos

ciertas dificultades relacionadas con las regulaciones, que pueden generar tensiones en determinadas zonas».

«Nuestra percepción es que se van a producir diferencias sustanciales en los precios, dependiendo de la localización. En determinadas zonas se genera una mayor demanda y la oferta no satisface esta demanda y produce tensiones», explica Ignasi Ruíz.

No se trata de una situación singular. Todas las ciudades del mundo se mueven sincrónicamente, apunta José García-Montalvo. «Están teniendo subidas de precios sincronizadas», que se debe a la enorme liquidez de los mercados. «Detrás están los inversores», agrega. Y el cambio de la política monetaria en EEUU y en Europa echará más leña al fuego de la inversión. «Incluso el pequeño ahorrador

también va a entrar en el mercado», lo que supone una presión adicional para los precios.

Añaden los promotores que estamos ante un problema de falta de oferta en determinadas zonas. Y eso no se arregla con regulación de precios. «Ni en compra ni en alquiler», defiende Eduard Brull. Eso solo produce el efecto contrario al que se persigue. Tiene que haber una política que diferencie la vivienda libre, la asequible y la social, considera.

Coinciden José Antonio Alarcón y Gerard Duelo en que la presión en los precios se va a trasladar a capitales como Girona, Tarragona o Lleida, además del área metropolitana. Reniegan igualmente del control de precios en el mercado y Duelo señala que los políticos descuidan los problemas: «No se está trabajando. Se está demasiado ocupado en el tema político».

**Soluciones por compartir.** Los agentes del sector de la vivienda coinciden en muchos de los problemas que enturbia el normal acceso al mercado de los colectivos con más dificultades. Y critican la falta de previsión de las administraciones públicas así como las urgencias electorales de los partidos ante esta situación.

ALBERT BERTRAN



**Podrían haber dos millones de viviendas, si se hubiera acometido el problema».**

Los promotores van un paso más allá y recuerdan que para generar oferta sostenible «**un elemento clave es el urbanismo**», dice Brull. Es el gran ausente desde hace una década. Ante esa situación, reflexiona, plantear a un inversor o a un promotor que invierta en suelo urbanizable «**es como una broma**».

El sector financiero dice respaldar la promoción con la financiación para aportar nueva oferta. «**Intentamos ayudar a los clientes, pero financiamos proyectos que tengan viabilidad**». Recuerda Alarcón que se presta en función del riesgo que tiene la promoción.

Se podrían hacer 20.000 viviendas en Barcelona en un plazo razonable, porque hay suelo para ello, «**si se tomaran determinadas decisiones que los políticos no toman**», agrega Duelo.

También hacen falta decisiones en materia laboral. «**Llevamos 12 o 15 meses con una gran inflación en los costes de construcción**», cuenta Ruiz. «**Ha habido una limpieza o reestructuración de mano de obra cualificada tan imperante en la construcción que la mayoría de los industriales y los profesionales con experiencia se han perdido**».

#### SEGURIDAD JURÍDICA

### Medidas simples y duraderas

Propuestas políticas que perduren en el tiempo. La seguridad jurídica, una de las mayores preocupaciones del sector, transita por esa vía. Así lo destaca García-Montalvo: «**La vivienda que ha sido pública debe mantenerse en el ámbito público**», defiende, y no se debería poner dinero de todos en vivienda social para la venta; todo debe ir al alquiler, sostiene: «**Agotemos estas dos estrategias, nada más, pero para siempre**».

Hace falta un marco estable, coincide Brull, pero también un pacto social: «**Falta un pacto como en su día hubieron los Pactos de la Moncloa o el Pacto de Toledo**». A lo que habría que sumar la definición de líneas estratégicas a largo plazo. «**Se trabaja en dar soluciones aisladas, que**

#### LA OFERTA

### Falta producción pública en alquiler

Hay que garantizar el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos, defiende Esteban, para lo que se necesitan «**políticas que garanticen el acceso**». El problema –subraya– no es el concepto sino la forma de hacerlo. «**Y hay que hacerlo mediante la colaboración público-privada**», sugiere.

García-Montalvo pone énfasis en el papel de la Administración en aportación de oferta social. «**El sector público hace dejación de sus funciones. No tenemos suficiente vivienda de emergencia habitacional. Es un problema del sector público y no puede tirar pelotas fuera**», lamenta. Falta una política de vivienda a largo plazo. «**No se ha hecho un parque público social de alquiler.**

### Los participantes

**IGNASI RUIZ**  
DTOR. CATALUNYA INMOBILIARIA ACCIONA



«Se van a producir diferencias significativas de precios, según la localización geográfica»

**GERARD DUELO**  
PRESIDENTE DEL CONSEJO COLEGIOS API DE ESPAÑA



«No se está trabajando, los políticos están demasiado ocupados en sus temas»

**ANNA ESTEBAN**  
DIRECTORA OFICINA CATALUNYA CBRE



«El derecho a la vivienda es fundamental. Y no debe ser una arma electoral de los partidos políticos»

**EDUARD BRULL**  
ASOCIACIÓN PROMOTORES CATALUNYA (APCE)



«Falta un pacto social para la vivienda, como en su día hubo un Pacto de Toledo para las pensiones»

**JOSÉ GARCÍA-MONTALVO**  
CATEDRÁTICO UNIV. POMPEU FABRA



«El sector público hace dejación de sus funciones. No tenemos suficiente vivienda de emergencia social»

**JOSÉ ANTONIO ALARCÓN**  
DIRECTOR BANC SABADELL



«Se trabaja en soluciones aisladas que, en realidad, no tienen impacto en lo que se quiere resolver»

en realidad no tienen impacto en aquello que se quiere resolver», agrega Alarcón.

Incorpora Duelo la idea de que contar con la opinión de los agentes sociales para legislar ayudaría a enfocar la solución a los problemas. «**Normalmente no se escucha. Los políticos hacen sus elocubraciones, pero luego no hablan con los afectados. Y eso no se está haciendo bien**». Incluso así, los profesionales reclaman una gestión más eficaz: «**Hace mucho que nos gustaría tener una hoja de ruta mejor definida**», plantea Ruiz. En resumen, dice Esteban: «**El derecho a la vivienda es fundamental. Y no debe ser un arma electoral. La Administración tiene la obligación de hacer. Y me refiero a todos sus niveles**».

#### ALQUILER

### Privado, el libre; público el social

¿Regular el alquiler tiene sentido? ¿Quién debe hacer la vivienda social? «**Nos oponemos a una regulación del mercado del alquiler porque hay ejemplos que demuestran que es contraproducente**», afirma Brull. Y agrega que falta una acción urgente en vivienda social, lo que solo se puede hacer con una visión a largo plazo y con planes de vivienda consensuados que se mantengan en el tiempo.

Se fija Alarcón en las dificultades de los jóvenes para acceder al crédito, por lo que defiende que «**hay que ver cómo darles acceso al mercado. Hay que buscar soluciones a largo plazo e implementar soluciones a corto alineadas con esa perspectiva**».

Diferencia Ruiz entre la vivienda de alquiler libre y el alquiler social. «**Las administraciones deberían ser más exigentes con el desarrollo de parques de vivienda social. Tiene que ser la protagonista. Nos encontrará a los promotores dispuestos a desarrollarla, pero la Administración debe ser el primer actor**».

Coinciden Esteban y García Montalvo en que «**el alquiler llega para quedarse**». También en que hay que ampliar el parque y hacerlo más profesional. «**No se podrá profesionalizar cuando se criminaliza a los grandes operadores**», puntualiza Montalvo. ≡