

entrevista



“Los precios de la vivienda deberían haber bajado al menos un 20%”

El doctor en Ciencias Económicas y Estadístico del Estado Julio Rodríguez López, ex-presidente del Banco Hipotecario y de Caja Granada, estuvo el miércoles en Zaragoza participando en las I Jornadas sobre el mercado inmobiliario.

Los ciudadanos se quejan de que el precio de los pisos sigue siendo muy alto en plena crisis. ¿No deberían haber bajado de acuerdo a la pérdida de poder adquisitivo de las familias?

Pienso que sí porque una cosa curiosa que se observa en España es que bajan más los alquileres que los precios de la vivienda. La gente está dispuesta a aceptar un descenso de los alquileres si nota que hay menos demanda. Sin embargo, en los precios para la venta se agarran más cuando, en realidad, deberían haber bajado más ya que existe un stock importante de pisos sin vender. En nuestro país han caído espectacularmente las ventas, de un máximo de un millón que se registraron en España en 2005, en 2009 no pasaremos de las 400.000, o sea el 40%, de las cuales un 55% serán viviendas de nueva construcción y el resto serán usadas. Así que creo que este panorama era para que los precios hubieran bajado más.

¿Cuánto más?

Hay que tener en cuenta que los precios de la vivienda han bajado menos en España que en otros países. Entre el trimestre más alto y más bajo la vivienda nueva ha bajado en este país el 9,5% mientras que en Inglaterra y Estados Unidos ha caído más del 30%. Aquí un descenso del 20% en promedio hubiera sido más normal ya que con más bajada de precios se hubiera reactivado antes el mercado y se animaría un poco más la construcción que en estos momentos está demasiado baja ya que se acabará el año en España con 100.000 viviendas construidas después de haber llegado en 2006 a las 866.000 iniciaciones.

¿Cuándo cree que volverá a levantar cabeza el sector de la construcción en lo que a creación de empleo se refiere?

La construcción en cualquier país normal siempre está en torno al 4 o 5% del PIB. Aquí hemos llegado al 10%. En los dos años de crisis ha bajado espectacularmente, pero la cuestión es retornar a una situación en que la construcción residencial vuelva a tener un volumen de actividad normal. Para eso, es conveniente que conviva con otros sectores de la economía. Si hay otras actividades que generen empleo, se crearán también hogares y por tanto, habrá más demanda de vivienda. Por tanto, creo que al propio sector de la construcción residencial le vendría muy bien, y en Aragón se notan estas necesidades de más actividad productiva, que conviva con un tejido económico más diversificado. Aunque parece que esto va a llevar algo de tiempo. En este sentido, creo que la Ley de Economía Sostenible ofrece muchos aspectos interesantes, pero echo en falta alguna referencia al urbanismo. No hay que olvidar que se trata de una competencia que es de las autonomías y los ayuntamientos, y si piensan continuar en la línea de todo el suelo

Julio Rodríguez, ex-presidente del Banco Hipotecario y de Caja Granada, ha criticado esta semana en las I Jornadas sobre el mercado inmobiliario, celebradas en la facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de Zaragoza, que el descenso en el precio de las viviendas “ha estado por debajo de la realidad” de la crisis



El ex-presidente del Banco Hipotecario, Julio Rodríguez, en Zaragoza. JUAN CARLOS ARCOS

que haya, calificarlo para la construcción de viviendas, no se crearán actividades productivas. Por eso, es primordial que desde las autonomías analicen los planes de urbanismo de los ayuntamientos no vaya a ser que sean hostiles al cambio de economía productiva.

O sea que mientras en este país no se vuelva a crear empleo, el stock de pisos construidos tendrá difícil salida ¿no?

Desde luego, la demanda depende de que haya empleo y buena financiación. El empleo ha caído espectacularmente y hemos vivido dos años de racionamiento del crédito. Esto se va a ir solucionando poco a poco. De hecho, está reforzándose mucho la liquidez de las entidades financieras y sin embargo, el empleo va a tardar en recuperarse. Además hay otro riesgo añadido: si

las autoridades políticas continúan inflando los mercados financieros, en algún punto se creará otra burbuja y hay que decir que no habrá una segunda oportunidad de recurrir al mismo soporte ya que los contribuyentes ni quieren ni pueden repetirlo. **En Aragón ¿el stock de viviendas sin vender es un problema?**

Aquí, el stock no es excesivo, habrá unas 20.500. La mayor concentración es en la provincia de Huesca, sobre todo en el entorno de Jaca donde hay unas 9.400. El problema es mucho más grave en Castellón donde hay 102.000 viviendas sin vender o en Alicante donde hay 70.000. De hecho, en toda la Comunidad Valenciana superan las 230.000.

¿Qué le parece el proyecto Arcosur en Zaragoza?

En el stock que he mencionado de 20.500 viviendas sin vender en Aragón, hay ya mucha VPO, una vivienda que por definición es más asequible que la vivienda libre, pero también he de decir que cuando no hay empleo, la gente tampoco compra VPO y es muy frecuente que los jóvenes a los que les toca una VPO en sorteo, se vean obligados a renunciar porque no disponen de una nómina. Luego, aquí la política de vivienda no puede consistir solo y exclusivamente en construir VPO. Esta es una pieza importante, pero hay que reforzar la cuestión de los alquileres porque el sector no se reactivará con fuerza hasta que no haya una mayor creación de empleo. El hecho de que una vivienda sea de protección oficial, no quiere decir que se vaya a vender a la fuerza. Durante el auge inmobiliario, se ha creado el mito de que la vivienda siempre se vende, pues he de decir que no, que gran parte de las viviendas que se han construido durante este auge, no se van a utilizar nunca.

Al menos, la crisis ¿servirá para que haya unos precios más justos en la vivienda?

No lo sé. Todo apunta a que la política de vivienda en el futuro deberá concentrarse cada vez más en el alquiler y en la construcción de viviendas de este tipo. La ayuda al arrendatario tiene que desarrollarse más en los próximos años en la línea de la renta básica de emancipación de 210 euros desde los 20 a los 30 años para que el joven tenga que destinar una parte menor de sus ingresos a la vivienda. Sería bueno además que existieran parques públicos de vivienda de alquiler mayores que los que hay ahora. Pero esto va a costar más trabajo porque las entidades financieras en este momento están duras para financiar construcción de vivienda nueva y todavía lo estarán más para alquiler porque no generan con ello nuevos clientes. Con lo cual las políticas públicas deberían centrarse más en el alquiler. Y sobre todo hay que tener cuidado en no calificar demasiado suelo para VPO porque no se van a vender. Es mejor dejar suelo para que se instalen empresas y no poner las viviendas antes que los empleos. **¿Y no haría falta también un código ético para evitar los abusos de esta década?**

Desde luego se leen cosas espeluznantes como que un alcalde pueda matar a otro por una recalificación. Aunque hay dos leyes que siempre se cumplen: la ley de la gravedad y la de la avaricia. Y eso solo se resuelve con una mayor formación y elevando el tono político para que los debates tengan más contenido y no sean equivalentes a una bronca entre el Madrid y el Barcelona.

M. LLORENTE

“Hay dos leyes que siempre se cumplen: la de la gravedad y la de la avaricia. Y eso solo se resuelve con una mayor formación y elevando el tono político para que los debates tengan más contenido y no sean equivalentes a una bronca entre el Madrid y el Barcelona”