



## Salón Inmobiliario de Viviendas y Negocios de Euskadi (SIE)



PONENCIA. El experto ofrecerá en Bilbao una visión macroeconómica sobre la evolución del sector inmobiliario. / VICENS GIMÉNEZ

JOSÉ GARCÍA MONTALVO DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA DE LA UNIVERSIDAD POMPEU FABRA

# «El banco te pregunta ahora si podrás pagar la hipoteca cuando los tipos suban»

## Critica la vivienda protegida en propiedad porque «es como repartir un derecho a través de la lotería»

JAVIER MUÑOZ BILBAO

Director del Departamento de Economía de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, catedrático y experto en vivienda, José García Montalvo pronunciará una conferencia el viernes en Bilbao (Cámara de Comercio, 11.30 horas) invitado por el Salón Inmobiliario de Viviendas y Negocios de Euskadi (SIE). El evento abrirá sus puertas este fin de semana en la capital vizcaína para ofrecer la mayor oferta de pisos, chalés, locales y naves.

—¿Le queda aire aún a la 'burbuja' de la construcción?

—En todos los países existe una resistencia inicial a la bajada de precios. Ocurrió en EE UU, pero allí el mercado se ha comportado de forma flexible, mientras que en España hay constructores que siguen esperando y no han caído en la cuenta de que los precios tienen que bajar bastante más; que la locura del pasado tardará mucho en volver. Algunos afirman que la 'burbuja' se

ha desinflado porque el 'índice de accesibilidad', que se obtiene de dividir la cuota de la hipoteca por la renta, ha retrocedido a niveles de hace 20 años. Pero los tipos de interés actuales son excepcionalmente bajos, lo que en la práctica hace que el dato sea irrelevante. El banco te pregunta ahora si podrás pagar la hipoteca cuando los tipos suban. Es lo que siempre se debió hacer.

—¿Cómo se conoce el mercado?

—El indicador 'de verdad' es el de largo plazo. Resulta de dividir el precio de las viviendas entre la renta bruta disponible de las familias. En una época normal, el cociente debe ser 4. Es decir, para pagar el piso haría falta la renta de cuatro años enteros. Estados Unidos llegó a alcanzar el 5,2 en el momento álgido de la burbuja y cundió la preocupación. Cuando ha vuelto a 4, las ventas han empezado a recuperarse. Sin embargo, en España el índice se disparó hasta 7,7 y a nadie le pareció mal. De momento sólo ha bajado hasta 6,6.

—Comprador y vendedor carecen de información fidedigna.

—La gente se ha orientado por los comentarios del entorno, que es lo que no se debe hacer en tiempos de 'burbuja'. Los precios de las tasaciones han sido de fantasía y tampoco se sabe cuántos pisos nuevos están sin vender. No se invierte lo suficiente en estadísticas, a pesar de la importancia de la construcción en la economía. En EE UU, puedes bajarte por 40 dólares toda la información de la web del Gobierno sobre la compraventa de viviendas en una zona. Sólo hay que poner el código postal. Además, allí se comparan precios de viviendas iguales.

—¿Cuántas casas hay sin vender?

—En España, el informe encargado

«Las culturas de propiedad o alquiler no existen. Existen los incentivos a la gente»

por el Ministerio de Vivienda habla de 620.000 pisos acabados y entre 400.000 y 500.000 a punto de terminarse, lo que arroja algo más de un millón. Pero si a las viviendas terminadas le restas las vendidas, salen 1,3 millones. El único sitio donde coinciden ambas estimaciones es el País Vasco: 25.000.

«Aprovechar el 'stock'»

—¿En qué plazo se puede dar salida al 'stock' residencial?

—La demanda anual normal ronda los 350.000 pisos en España, así que con un millón sin vender, salen unos tres años. Ahora bien, al ritmo de compraventas de 2008, que es inferior; el periodo sería más largo. En el País Vasco, con el nivel de operaciones de 2008, el 'stock' podría colgarse en dos años.

—El Gobierno vasco incluirá el alquiler con opción de compra entre sus planes para el mercado protegido.

—Es la historia de siempre. Si tienes un millón de pisos sin vender, no es lógico ponerte a construir todavía más vivienda de protección oficial (VPO). Lo razonable sería aprovechar una parte del 'stock' y darle la calificación pública. El problema es a qué precio. ¿Al de 2007?

—Hay otro problema. El arrendamiento

### PROGRAMA

- **Sede y horario:** Atrio Edificio Ensanche. Viernes, 6 de noviembre, de 16.00 a 20.00 horas. Sábado, de 10.00 a 14.00 y de 16.00 a 20.00. Domingo, de 10.00 a 14.00.
- **Colaboran:** BBK, Ikea, Ayuntamiento de Bilbao, pisos.com y EL CORREO.
- **Participantes:** Inbisa, Jauregizar, Vallehermoso, Sukia, Promotora Vizcaína, Mantuliz Golf, Edersa, Bonalba, Grupo Eibar, Era Castro, Construcciones Gerrikabeitia, Fermín López, Marino López-Sagarminaga, Basáñez y Grupo Promega.
- **Conferencias:** Jueves y viernes, Cámara de Comercio. Información en [www.salon-sie.com](http://www.salon-sie.com)

to apenas tiene incidencia en Euskadi (5% de los hogares).

—En España ha subido al 13,2%. No hay un país desarrollado con tasas tan absurdamente bajas. La VPO en propiedad no puede ser la solución. Es como repartir un derecho a través de la lotería. Una de las reformas estructurales necesarias es impulsar el alquiler para que llegue al 30%. Las expectativas de revalorización de los pisos son bajas, de modo que el arrendamiento es una forma de sacarles rentabilidad. Y de paso favorece la movilidad laboral y logras un impacto positivo en la productividad.

—Pero a muchos ciudadanos les cuesta mudarse de un sitio a otro.

—En la Encuesta de Población Activa les preguntaron a los parados si se irían a otro lugar para trabajar, y la mayoría dijo que no. El motivo es que los pisos son en propiedad.

—Es una cultura arraigada.

—Las culturas de propiedad o de alquiler no existen. Existen los incentivos que mueven a la gente. En los años 80, el alquiler rondaba el 20%, pero empezó a bajar. El ministro Boyer intentó favorecerlo, pero también se introdujo la deducción a la segunda vivienda. Era una política esquizofrénica.

—¿Quién tiene la culpa de la crisis inmobiliaria?

—El consejero delegado de un banco me dijo que las entidades financieras habían hecho un gran servicio porque gracias a ellas muchos ciudadanos habían podido comprar pisos. La cuestión es que, al ritmo que subían los precios, la gente no podía comprarlos. En EE UU hay estudios que demuestran que la 'burbuja' creció porque los bancos dieron créditos ilimitados.

—¿Cargan con la responsabilidad?

—La culpa la tenemos todos. Quienes han concedido las hipotecas, quienes se han endeudado por encima de sus posibilidades... Pero unos son profesionales y otros no.

—La situación ha cambiado.

—Hemos vuelto a la normalidad. Los créditos inmobiliarios voluminosos vuelven a pasar por el comité de riesgos de la entidad financiera. Antes la decisión podía recaer sólo en el director de una oficina. En el Reino Unido estudian regular los bancos con una fórmula que ya existe en Francia: limitar el apalancamiento de las familias (endeudarse poniendo el bien comprado como garantía).

■ [j.munoz@diario-elcorreo.com](mailto:j.munoz@diario-elcorreo.com)