



A LA CABEZA Y A LA COLA EN...

> VIVIENDA MÁS CARA / VIVIENDA MÁS BARATA

Fomentar el alquiler, el reto de los ayuntamientos

ALFONSO MATEOS / Madrid

La llamaron burbuja inmobiliaria y la señalaron como principal causante y mejor exponente de la crisis económica que ahoga España. Lo cierto es que aquellas voces que predijeron una caída en picado de los precios no acertaron tanto, pues se ha paralizado el mercado —en 2010 en Barcelona se produjeron algo más de la mitad de transacciones que en 2004, algo parecido a lo que ocurrió en Madrid— pero no hay gangas, al menos no tanto como algunos apuntaron: el primer trimestre de 2008 el precio medio del metro cuadrado en toda España era de 2.101,4 euros, mientras que en el primer trimestre de este año es de 1.777,6 euros.

Un reciente informe de Foro Consultores recogido por *Su Vivienda* señala que en la ciudad de Madrid el stock de obra nueva asciende a 5.146 casas (9.874 en 2007), con un precio del m² de 3.952 euros: un 19% menos respecto a 2007, pero un 186% más alto que en 1997.

Los expertos llevan años señalando que el problema ha de abordarse con un cambio de modelo, y miran a Europa o, lo que es lo mismo, al parque de vivienda en alquiler. La ex ministra de Vivienda y actual secretaria de Estado, Beatriz Corredor, señalaba la semana pasada que el objetivo del Gobierno es lograr que el 20% de familias viva de alquiler en 2020. Actualmente sólo lo hace un 13%.

José García Montalvo, profesor de Economía y Empresa en la Universidad Pompeu Fabra y experto inmobiliario, tiene claro el problema y la solución: «Hacen falta otros mecanismos y el principal es el alquiler social, que no requiere que se construya más, sino que se pongan en funcionamiento otras fórmulas como la rehabilitación de viviendas no ocupadas». Su diagnóstico es sencillo: mientras las administraciones se empeñen en construir más VPO de venta la situación no remontará.

«Planteo una dinamización del modelo», asegura, porque, «además, no se puede esperar: las 93.000 ejecuciones hipotecarias de 2010 son personas y necesitan una respuesta ya».

Otro experto en el sector del ladrillo, Gregorio Izquierdo, director del servicio de estudios del Instituto de Estudios Económicos, piensa parecido y lo explica muy gráficamente: «Si la verdadera finalidad de la vivienda protegida es ayudar a quienes más lo necesitan, entonces toda ella debe ser de alquiler».

En su opinión, «el papel de los gobiernos como promotores no deja de suponer un encarecimiento de la vivienda libre». Y es que no resulta difícil encontrar casos como el de Las Rozas de Madrid, donde una vivienda de promoción municipal dirigida a menores de 35 años alcanza los 310.000 euros, un precio que la gran mayoría de jóvenes no puede afrontar.