

Mi casa



NUESTROS SECTORES

Antonio J. Fernández Gómez

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE ALICANTE (PROVIA)



¿Cuál sería la expresión hoy si la película de E. T. se volviera a rodar? Aquellos sentimientos compartidos que ponían como referencia vital la casa que cada uno sentía como

propia parece que se diluye, parece al menos. La casa de uno, la de su familia, centro de reunión familiar y lugar inviolable por encima de casi cualquier otra propiedad o derecho también se diluye, o eso parece. ¿Por qué digo esto? Cuando hablamos con los sociólogos que analizan las generaciones de 30 años para abajo, nos afirman que «eso de la propiedad» está cambiando; que los jóvenes no quieren ni coche ni casa ni nada que suponga ataduras, solo buscan la inmediatez y el pago por uso, que huyen de las cadenas que nos anclan por ser propietarios de determinados bienes; y es, en parte, cierto. Los que nos dedicamos a la promoción inmobiliaria de viviendas observamos como sube la edad media de nuestros clientes compradores y como, simultáneamente, pasan por nuestras oficinas ilusionados jóvenes preguntando por viviendas en alquiler, o con opción de compra, o con ayudas al acceso. El mantra del alquiler se expande.

Pero no es menos cierto, a pesar de lo que dicen los sociólogos, que cuando se desarrolla una nueva promoción para venta, de viviendas de protección pública (conocidas como VPO), literalmente «vuelan» del stock de las promotoras, adquiridas siempre por jóvenes. Cuando se desarrollan promociones asequibles con las fórmulas de arrendamiento con opción de compra, se venden muy rápidamente, tan rápidamente como se ocupan las promociones destinadas al alquiler.

Ciertamente ambas fórmulas deben coexistir para dar respuesta a diferentes necesidades. No es sensato decirles a nuestros jóvenes que la única fórmula válida, la buena, es el alquiler; como tampoco lo es por parte de la sociedad y de las administraciones públicas olvidarse del acceso a la primera vivienda en propiedad.

Hace 15 años la mayor parte de las ayudas para el acceso de los jóvenes a la primera vivienda iban dirigidas a la propiedad; hoy, prácticamente todas se dirigen

al alquiler. País de extremos el nuestro, como en otras muchas cosas.

Desde finales de la década pasada la construcción de viviendas sociales ha ido disminuyendo de forma gradual hasta llegar a convertirse en una actividad residual; dando lugar a un problema social que afecta principalmente a las familias de rentas bajas-medias y a los jóvenes que pretenden acceder a una vivienda en propiedad, alquilar es su única solución, cuando debería de pasar a ser una opción libremente elegida entre varias, en función de las circunstancias personales, familiares y laborales de cada uno. Tan falso es afirmar que la opción de comprar es la mejor para todo el mundo, como afirmar eso mismo respecto al alquiler.

La puesta a disposición de nuestros jóvenes de casas dignas y asequibles donde puedan formar una familia es, curiosamente, en un país del siglo XXI como España una necesidad no satisfecha y que ya creíamos superada hace 15 años.

Los parques de casas para alquiler deberán necesariamente incrementarse sensiblemente, ya sea por las administraciones públicas o por empresas privadas especializadas. Las primeras, no tienen recursos para hacerlo a corto plazo y no lo harán, y las segundas lo podrían hacer si tuvieran un marco regulatorio y de seguridad jurídica adecuado y estable, pero no lo tienen y en consecuencia no lo harán tampoco. Desde nuestro sector vemos, otra vez, años de tribulaciones y de parálisis en la implementación de soluciones para los jóvenes. Construir y poner en el mercado (para alquilar y para vender) un número suficiente de viviendas de calidad a precios asequibles sería el objetivo, y eso, sin la colaboración público-privado, se me antoja imposible.

Proteger a los «okupas», como hacen en Cataluña con las últimas normas aprobadas, tampoco ayuda.

Hay que movilizar los suelos disponibles para vivienda protegida que hay disponibles, y muchos, en nuestra Comunidad. Desarrollar esos suelos exige un entorno legal que permita su edificación para jóvenes en el marco de un plan de vivienda autonómico (en otras comunidades autónomas sí que creen en este modelo mixto alquiler-propiedad). Pedimos una reflexión por parte de los responsables autonómicos para que reactiven estos suelos y los planes que les dan co-

bertura para su desarrollo. Con producto en el mercado, nuestros jóvenes podrán optar entre dos alternativas, la compra o el alquiler.

El sector inmobiliario en nuestra provincia no va mal, la verdad. Pero los profesionales somos conscientes de que estamos dejando de lado una parte de la demanda que debemos y queremos rescatar y subirla al barco. Vender viviendas a no residentes, o segundas residencias o vivienda de reposición (que es lo que hacemos ahora), es solo parte de lo que este sector quiere hacer. Nuestra responsabilidad también incluye dar respuesta a nuestros jóvenes que desean independizarse y crear un nuevo hogar; no creo que lo estemos consiguiendo.

Necesitamos humanizar nuestro sector. Humanizarlo significa que la sociedad, los funcionarios, y los que en el trabajamos reflexionemos acerca de lo que hacemos, y entendamos plenamente que las acciones o las inacciones tienen consecuencias, no solo económicas sino también en las vidas de la gente.

Los promotores debemos ser conscientes de que fabricamos hogares donde las personas viven, que en muchas ocasiones supone la más importante decisión vital de sus vidas. No hacemos solo espacios, deberíamos repetirnos ese mensaje todos los días al abrir la persiana.

La humanización también ayudaría a solucionar otros muchos problemas que hoy tiene el sector promotor de viviendas. El funcionario que tarda en conceder una licencia de obras meses e incluso años sería probablemente más diligente si entendiera

que detrás de ese retraso hay decenas de familias ilusionadas y necesitadas de entrar en su casa. Probablemente los expedientes se agilizarían si vinieran firmados por las docenas de personas que están a la espera de que se inicien las obras para dejar el paro...

¿Y qué decir de las administraciones públicas? Pues lo mismo; deberían ser conscientes de que freír a impuestos y tasas a la construcción de viviendas solo lleva a que el comprador final de las viviendas pague esos impuestos de más, o que no pueda comprar. Regular y regular más, publicar normas sin freno (y en no pocas ocasiones innecesarias) no ayuda mucho.

Por cierto, ahora que caigo... ¿Alguien sabe si en su casa E.T. vivía de compra o de alquiler?

«Desde finales de la década pasada la construcción de viviendas sociales se ha convertido en una actividad residual»

«Con producto en el mercado, nuestros jóvenes podrán optar entre dos alternativas, la compra y el alquiler»