

## **Vivienda, fuente de soluciones frente a la crisis actual.** **De causa a instrumento de salvación**

*La vivienda o su exceso inicial de producción no ha sido la causa de nuestra crisis económica actual, sino el modelo económico y de negocio que ha sustentando dicho crecimiento.*

*Es preciso concebir el acceso a una vivienda como una infraestructura básica para la competitividad de un país. Conseguir implantarla es una gran oportunidad para gestionar la crisis financiera y económica actual.*

Uno de los motivos de este artículo es presentar diferentes puntos de vista o razones para explicar la situación actual o, mejor dicho, el porqué hemos llegado a estar como estamos, cuando éramos uno de los modelos económicos a seguir en términos de tasas de crecimiento dentro de la Unión Europea. Y a la vez escenificar un campo de batalla nuevo *donde* proponer renovadas estrategias e innovadoras soluciones.

Para ello es preciso y necesario hacer un ejercicio mental sano y recomendable de reestablecer el punto de partida, haciendo un “reset” sobre todo lo leído, escuchado y analizado sobre la situación actual en general y en especial sobre el colapso del sector inmobiliario en nuestro país, con la finalidad de no dar por buenos argumentos que pueden no serlos.

A tal efecto sería recomendable hacer alusión al razonamiento de un hombre sabio y diestro en la técnica de ponerlo todo en duda, con el objetivo de identificar el inicio de la causa y asignarle posteriormente una explicación o solución. Este hombre es Albert Einstein y el razonamiento, “*No pretendamos que las cosas cambien si seguimos haciendo lo mismo...*” lo que aplicado al caso que nos atañe significa que, no nos centremos sólo en la deuda del sector inmobiliario, el stock de pisos terminados, reservas de suelo de las empresas promotoras sobredimensionadas en relación a unas expectativas de crecimiento muy inferiores y a la vez con un elevado apalancamiento financiero, sino en la búsqueda de los inputs reales que han generado dichos outputs.

Para empezar, podríamos reflexionar sobre *varios aspectos*: *uno*, si realmente hemos construido más viviendas de las que se necesitan; *dos*, si podemos considerar el acceso a la vivienda como un instrumento para optimizar la productividad y competitividad de una economía; y *tres*, si la demanda es la principal responsable del desajuste del sector al planificar de forma ineficiente *la* necesidad actual y futura de acceder o disponer de una vivienda. *Esto último, podemos destacarlo* como hecho característico de una sociedad acumuladora que denota graves desequilibrios sociales, como la ansiedad *que conlleva una* excesiva utilización de la deuda financiera, o *la* carencia de la cultura del esfuerzo, reflejada en una reducida aversión al riesgo. *Dicho* de otro modo, la sociedad prima poder disponer hoy lo que de forma natural voy a tardar más

tiempo en conseguirlo, a lo que hay que añadir, el menor valor concedido al dinero y que atañe, principalmente, a las decisiones de compra de bienes de consumo y servicios.

Para seguir con el proceso de reflexión, creo oportuno empezar por definir cuáles deberían ser los roles, *que, tanto el Estado como los ciudadanos, deberían* adoptar en relación a la vivienda.

**Respecto al Estado**, éste puede diseñar políticas de vivienda en base a dos enfoques estratégicos totalmente distintos. Por un lado, asumiendo un papel pasivo como ente recaudador primando la capacidad recaudatoria que produce la vivienda para las distintas administraciones públicas, o por el contrario, concebir el acceso a la vivienda como infraestructura básica por medio de la cuál mejorar la competitividad de nuestra economía.

*Este* segundo enfoque parte de asumir el papel importante que representa la vivienda en el desarrollo del proyecto personal y familiar de cada uno de nosotros, no sólo por su relevancia en el aspecto económico sino en función de otros muchos aspectos que determinan y condicionan nuestras decisiones personales.

Entender la vivienda como infraestructura básica, pasa por concebir y desarrollar un mercado de viviendas en régimen de alquiler eficiente que permita el acceso a la vivienda sin condicionar el desarrollo de los proyectos personales de cada ciudadano y sin limitar la movilidad geográfica del factor trabajo (trabajadores).

Es decir, como toda infraestructura ésta ha de ser *accesible*, aportar un grado de *flexibilidad* en su uso y permitir la *movilidad* del recurso para la cuál se ha diseñado, con la finalidad de poder contribuir a mejorar la competitividad de nuestra economía.

En nuestro caso, facilitar el acceso a la vivienda, implica la necesidad de potenciar el mercado de alquiler, ampliando la oferta de producto y reduciendo su coste. El desarrollo de una nueva oferta viene condicionado no sólo por el incremento en el número de unidades, sino *por* la diversificación por tipología de producto y *la* homogeneización geográfica en todo el Estado. *Con ello proporcionamos* flexibilidad en el uso de la infraestructura y las necesidades personales y favoreciendo la movilidad de la fuerza laboral en todo el territorio.

Disponer de un mercado de viviendas en régimen de alquiler como éste, permite aportar valor al conjunto de nuestra economía por diferentes *razones*: facilita la movilidad de los trabajadores, *reduce* su coste de vida, y facilita el incremento de productividad en aquellos sectores en los que existían procesos inflacionistas en los costes laborales.

**Respecto a los ciudadanos** hay dos aspectos que tenemos que tener muy claros; en primer lugar el papel *determinante que juega* la vivienda en el

proyecto personal y vital de cada uno, y en segundo lugar la consideración del acceso a la vivienda como producto de primera necesidad.

El acceso a la vivienda facilita el marco necesario para estructurar un proyecto personal y familiar. Mencionamos el concepto de producto de primera necesidad por que si perdemos este marco o instrumento es prácticamente imposible desarrollar nuestro proyecto vital con el riesgo de entrar en un proceso de decadencia personal.

Antes de profundizar en el rol que tenemos como ciudadanos responsables, es importante hacer una pequeña aclaración sobre el concepto "vivienda" con la finalidad de separar entre el concepto de vivienda como "activo de inversión" y como "producto o servicio de primera necesidad".

En ambos casos la vivienda satisface una necesidad, como activo de inversión, la necesidad es rentabilizar nuestro ahorro y como producto de primera necesidad, *el objetivo es poder acceder a un hogar.*

En definitiva, la vivienda facilita el poder satisfacer dos necesidades utilizando distintos procesos para ello, inversión o consumo.

Dos procesos con sus propias características: *si se trata de* realizar una inversión, asumimos un riesgo que *se incrementa* si nos endeudamos; por el contrario, *si se trata de consumo* de un producto o servicio de primera necesidad buscamos la mejor relación calidad precio, exigimos que el precio no varíe en el tiempo al estar dicho consumo condicionado a nuestro nivel de renta y por supuesto no concebimos asumir ningún riesgo de tipo económico ni financiero *tratándose de* un producto o servicio de primera necesidad.

En definitiva de la misma manera que para obtener leche no invertiríamos en una vaca lechera o para comprar participaciones de un fondo de inversión con la finalidad de invertir nuestros ahorros no pediríamos un crédito a una entidad financiera, para satisfacer la necesidad básica de acceder a un hogar es preciso poder ajustar la relación calidad precio que estimemos oportuna en función de nuestros ingresos actuales, nuestra capacidad de compra hoy y sin asumir riesgo económico o financiero alguno.

Tenemos, *pues*, identificados al Estado y a los ciudadanos como actores, así como los roles bien diferenciados *de* inversor en activos y consumidor de productos de primera necesidad.

El Estado, con la finalidad de planificar de forma eficiente la estrategia de país, debe tener presente el doble rol que tiene la vivienda, como activo de inversión *y como producto de primera necesidad*, e incorporarlo en sus políticas económicas, sectoriales y sociales.

Facilitar el acceso a la vivienda no pasa por promover o potenciar el acceso al activo o proceso de inversión, sino por satisfacer una necesidad básica, como es el acceso a un mercado de alquiler eficiente, líquido, flexible, etc.,

En mi opinión el gobierno de un país no debe planificar su estrategia o intervenir en el mercado para facilitar la adquisición del activo por parte del ciudadano de forma directa, aunque si debe facilitar instrumentos adecuados y ágiles entre las distintas administraciones para que éstas puedan incidir de forma directa en el mercado de alquiler a través de la inversión en la actividad patrimonial con la finalidad de eliminar los posibles desajustes entre oferta y demanda, *procurando que el ciudadano pueda satisfacer una necesidad básica como la d acceder a un hogar.*

Llegado a este punto es preciso hacer una reflexión que nos ayude a entender la agresividad del ajuste producido en nuestra economía a través del sector inmobiliario como hilo superconductor.

Hemos configurado un mercado inmobiliario donde los principales actores han asumido un mismo rol, el de la compra de activo o proceso inversor, condicionando el desarrollo de la oferta como tercer actor. Por parte de los distintos gobiernos, para no entrar en un análisis político e ideológico, se ha potenciado la adquisición de la vivienda por medio de medidas fiscales o mediante políticas intervencionistas de precio como son las viviendas de protección oficial en todas sus variantes, donde sólo cerca de un 10% en términos acumulados se han aplicado al mercado de alquiler.

Teniendo en cuenta *que nuestro* mercado de alquiler es prácticamente inexistente; por la falta de operadores institucionales, *junto con las excesivas rigideces legales y estructurales, entre otras causas, han contribuido,* a que la oferta inmobiliaria se haya centrado en el modelo promocional buscando elevadas rotaciones del activo y un uso intensivo de la deuda financiera para financiar sus inversiones. *A ello, cabe añadir la facilidad con la que el usuario final ha tenido acceso a la financiación.*

Resumiendo, durante todos estos años hemos desarrollado y potenciado una actividad económica con un peso relevante en el conjunto de nuestra economía, basada en un proceso inversor por parte de todos los agentes del mercado y sustentada en su mayor parte por inversores extranjeros a través de nuestro sistema financiero o crediticio.

Simplificando aún más el proceso, podemos decir que, la creación de riqueza en términos de actividad económica y creación de empleo que ha generado el sector de la construcción *en el sentido más amplio,* como proveedor de servicios y productos al sector inmobiliario o promotor, se ha financiado con capital extranjero en base a una actividad cíclica como es un proceso de inversión. De esta forma entendemos que una contracción o restricción del crédito en los mercados internacionales paralizan la actividad económica interna debido a la contracción de la inversión. El estado promueve la inversión, la oferta sectorial invierte y se financia con deuda que a la vez traspasa a la demanda, es decir al usuario, teniendo como objetivo tanto el promotor y la entidad financiera que dicho proceso de traspaso se produzca lo antes posible.

A todo ello y desde hace mas de un año, no dejamos de oír en diferentes ámbitos de nuestra sociedad, voces que *claman la necesidad de incentivar un proceso de diversificación de nuestra economía para poder aumentar el peso de ellos en el conjunto de nuestra economía. Como si se tratara del maná que nos salvará de la travesía del desierto. Estoy de acuerdo que sería la solución para otras crisis, pero no para ésta.*

En nuestra sociedad somos muy dados a rasgarnos las vestiduras y *culpabilizar* al de al lado para poder situar el contador a cero y volver a empezar.

En mi opinión, tal y como he mencionado en el titular del artículo, la salvación de la crisis financiera y económica actual la tenemos en frente de nuestras narices y además haciendo algo en que ya tenemos experiencia, que digo experiencia, somos los que tenemos más experiencia de toda Europa: el sector de la construcción.

Tenemos mano de obra, empresas y además todos estos recursos distribuidos por toda nuestra geografía. *Eso sí...* la finalidad de producir más viviendas, sería con otro rol.

La verdad es que tenemos una oportunidad de *oro* que *no podemos* desaprovechar, en primer lugar por que disponemos de la demanda necesaria y en segundo lugar porque disponemos hoy de las capacidades necesarias para llevar a cabo dicho proceso.

Respecto a la estrategia de diversificar en los sectores económicos, totalmente de acuerdo, pero hoy toca *hacerlo* dentro del sector. *Para ello*, es imprescindible diferenciar el proceso de inversión o compra de vivienda como prácticamente el único medio de acceder a un hogar. Es preciso promover e innovar nuevos modelos que permitan tanto a la oferta como a las diferentes administraciones públicas, implantar un mercado de viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles que permita reducir el déficit actual de acceso a la vivienda, existente en nuestro país.

Implantar un mercado de alquiler eficiente permite diversificar por roles al conjunto de los agentes del mercados, es decir, a la demanda le permite adaptar sus necesidades de vivienda en función de su movilidad geográfica, flexibilidad en función de su proyecto personal y en coste adaptándolo a su renta personal disponible, sin asumir riesgo económico o financiero alguno y sobre todo sin tener grandes oscilaciones en la renta de alquiler.

Por parte de la oferta constructora permite referenciar parte de su actividad a una demanda constante, diversificando su actividad respecto a procesos de inversión más intensos en ciclos económicos expansivos.

La implantación hoy, de un mercado eficiente y competitivo de viviendas en régimen de alquiler en todo el país, *permitiría* aportar valor a corto y largo plazo a nuestra economía.

A corto plazo permitiría satisfacer una necesidad básica de los ciudadanos como es el acceso a la vivienda, incentivando el crecimiento económico y la creación de empleo. Como efecto inducido, podríamos observar un mayor incremento en la capacidad de ahorro en la proporción en que se reduce el coste del alquiler en el presupuesto de los hogares.. El efecto inmediato es el aumento del consumo.

*Con ello*, a medio y largo plazo hemos implantado una infraestructura, tal y como mencionábamos al principio, que permitiría una mayor movilidad y gestión del recurso humano como factor productivo a la vez que una mejora de la productividad al reducir el presupuesto medio por hogar.

No obstante, *en todo lo dicho* es imprescindible *hablar de un proceso de innovación* en el sistema de negocio para poder impulsar este parque de viviendas en régimen de alquiler.

Repito la palabra **innovación**, ya que son imprescindibles **tres aspectos**; *uno*, la oferta no ha de financiar dicho parque con deuda contraída con entidades financieras *ya que se trata de un recurso escaso*; *dos*, que el Estado no realice ningún tipo de esfuerzo fiscal o presupuestario; *tres*, que las rentas de alquiler estén comprendidas entre 250 y 400 euros al mes para viviendas de 50 a 85 m2 construidos.

Desde el proyecto **Access Housing** se ha trabajado en el diseño de un modelo de negocio que permita la implantación de un mercado eficiente de viviendas en régimen de alquiler con los aspectos antes mencionados. *Dicho modelo se basa en el modelo de concesión entre el propietario último del suelo y la empresa gestora de concesiones, en el uso de la cesión a terceros de compromisos de renta futuros (o proceso de titularización) y la incorporación de una figura clave en todo el modelo, el cliente de la compañía concesionaria la cuál hace las funciones de agregación de la demanda.*

Esta figura asume el compromiso de hacer frente a las rentas de las viviendas durante el período de la concesión, a la vez que distribuye las viviendas *estableciendo* una relación de alquiler con el usuario final de la misma durante todo el período de la concesión.

En definitiva, lo que pretendemos no es más que proponer nuevas formas de hacer lo que ya sabemos hacer, con la finalidad de aportar valor a la sociedad en su conjunto, así como hacer flexibles y eficaces tanto políticas como instrumentos desarrollados por las distintas administraciones públicas.

Dicho de otro modo, mediante la implantación del modelo concesional en el sector inmobiliario, la actividad privada puede aportar a las distintas administraciones públicas un parque de viviendas en régimen de alquiler accesible entre 250 y 400 euros al mes, como instrumento para que éstas puedan administrar las necesidades que tienen los ciudadanos en relación al acceso a la vivienda, sin asumir coste fiscal o presupuestario alguno.

Ahora sí que toca ser ambiciosos en los planteamientos a la vez que cautos y prudentes en la implantación, hagamos todo lo necesario para evolucionar sobre la base de nuevos paradigmas y con el objetivo centrado en las personas.

**Toni Bosch Palma**

Miembro equipo impulsor proyecto Access Housing