

Beatriz Toribio opina que el Plan Estatal de Vivienda es positivo, pero echa en falta más medidas que favorezcan la oferta, como una mayor seguridad jurídica para los propietarios e incentivos a los particulares para que pongan vivienda en alquiler, pero sobre todo “más oferta de alquiler social”. Señala que en 2018 el mercado inmobiliario

va a consolidar su crecimiento “si se mantiene el contexto de mejoría económica y, sobre todo, la financiación”, pero no cree que se produzca una nueva burbuja. “El nivel de actividad, de concesión de crédito, incluso de precios, ha vuelto a los niveles previos a la crisis pero están muy lejos de los años del *boom*”.

za y es una situación generalizada de recuperación, los precios en Madrid y Barcelona están entorno a un 20% por debajo de aquellos máximos. Yo creo que burbuja inmobiliaria, hoy por hoy, no, pero eso no quita que haya que estar atentos, porque es verdad que nosotros estamos registrando incrementos de precios en determinadas zonas de Madrid y Barcelona, de más del 20%.

Beatriz Toribio, directora de Estudios de Fotocasa

“Estamos registrando incrementos históricos en el precio del alquiler”

■ Mercedes Cobo

— ¿Qué le parece el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021? ¿Qué medidas faltan?

— El Plan me parece positivo porque se ocupa de los colectivos que más dificultades tienen para acceder a la vivienda, mayores de 65, jóvenes, y personas afectadas por desahucios, y del alquiler, que ahora mismo es el mayor problema que tiene el mercado inmobiliario. Estamos registrando incrementos históricos en el precio del alquiler y en las grandes ciudades, como Madrid y Barcelona, ya estamos a niveles de los años del *boom*.

Me parecen muy interesantes algunas medidas como las ayudas a los promotores que construyan vivienda destinadas al alquiler, además establece que esa vivienda se tiene que destinar al perfil de personas que no ganen más de 3 o 4 veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples), se limita el precio, y eso es muy positivo, porque el problema que estamos viviendo en el mercado es sobre todo de oferta, y esta medida va a mejorar la oferta. Por eso digo que las medidas son positivas, pero creo que se debería haber aprovechado la ocasión para incidir más en incluir medidas que favorezcan la oferta como: mayor seguridad jurídica a los propietarios, incentivar a los particulares a que pongan vivienda en alquiler, según nuestros datos hay un 4% de viviendas en manos de particulares que están vacías, si incluyeran incentivos para sacar esas viviendas se mejoraría la oferta, y sobre todo hecho mucho en falta más oferta de alquiler social. España necesita un plan de alquiler social porque ha sido el gran olvidado de la crisis y ahora tampoco hay medidas que lo fomenten.

— ¿Los pisos vacíos que tienen las grandes constructoras deberían salir al mercado del alquiler?

— Hay un punto muy importante en el Plan y es que para las personas afectadas por desahucio sí se incluyen ayudas para acceder a pisos en manos de bancos, de la Sareb, aunque todavía no está muy bien cerrado este tema, pero creo que también sería otra medida interesante pensando en los jóvenes y en los mayores de 65 años.

Creo que el sector tiene dos grandes retos, uno es el suelo, que no se comentan los errores del pasado, ha sido un bien que durante la crisis ha estado denostado y ahora vuelve a haber un gran interés por el suelo, ya desde el sector promotor se está avisando de que puede haber problemas, puede haber tensiones en los precios que al final se trasladan a la vivienda. Un reto fundamental, más importante que este todavía, es cómo conseguir poner en el mercado vivienda flexible para los jóvenes. Por un lado están atrapados porque no pueden comprar, porque no pueden acceder a la financiación necesaria para adquirir una vivienda por su nivel de salarios, la estabilidad laboral o la



A. PUYOL

“España necesita un plan de alquiler social porque ha sido el gran olvidado de la crisis y ahora tampoco hay medidas que lo fomenten”

temporalidad, y por otro, ven que los alquileres cada vez están más caros.

— ¿Se podría producir una nueva burbuja?

— En el alquiler no hablaría de burbuja, es verdad que se está produciendo un boom del alquiler, y no es el alquiler turístico el único responsable, influye porque reduce la oferta de alquiler residencial, hay mucho propietario que está sacando vivienda de alquiler residencial para ponerla en alquiler vacacional o turístico por las mayores rentabilidades que ofrece, pero el problema fundamental es que la demanda es muy superior, en un contexto de mejora económica como la actual y de empleo, se demanda más vivienda, lo que ocurre es que por las condiciones de nuestro mercado laboral, empleo temporal, precario, inestable y con bajos sueldos, la gente no puede comprar una vivienda y se tiene que quedar en el alquiler, por eso aumenta la demanda. También ocurre que está cambiando nuestra mentalidad, cada vez está menos extendida la idea de que alquilar es tirar el dinero. En 2011, 6 de cada 10 españoles apoyaban esta idea, ahora sólo son 2 de cada 10, hemos aprendido con la crisis que es una opción mucho más flexible, que da más libertad en un mundo tan cambiante como el actual, y en momentos difíciles no es una carga. También vemos que, poco a poco, los adeptos del alquiler van ganando terreno, y que hay un perfil de profesionales que tienen capacidad para comprar pero que opta por alquilar.

AL TIMÓN

Beatriz Toribio está a punto de cumplir cinco años como la cara más visible de Fotocasa. Desde el pasado mes de junio forma parte del equipo directivo del portal inmobiliario, sumando a sus responsabilidades el área de Relaciones Institucionales. Beatriz dice ser una “enamorada” de su trabajo, porque además de analizar datos e informes sobre el sector, le permite un contacto directo y casi diario con los medios de

comunicación. Como periodista de profesión, esta faceta le permite “matar el gusanillo” de escribir o, lo que es mejor, de la radio, una de sus grandes pasiones. Su vinculación al mercado inmobiliario viene de largo gracias a su pasado como periodista. Ha ocupado cargos de responsabilidad en medios como *El Economista*, donde formó parte del equipo fundador. Viajar, aprender idiomas (habla inglés y francés, pero ha

estudiado alemán, portugués e italiano) y leer son sus principales aficiones. Pero últimamente no les dedica el tiempo que le gustaría porque está centrada en lo que ella denomina “su pequeña tropa”, sus tres hijos, que todos los días le sacan más de una carcajada. Lo que no perdona es hacer deporte dos o tres veces a la semana, compartir buenos ratos con su familia y una buena cena con sus mejores amigos.

Otro factor que influye en los precios es que hay mucho inversor que está apostando por la compra de vivienda para ponerla en alquiler, en busca de las altas rentabilidades que en estos momentos te ofrece el alquiler, en un contexto de tipos bajos no hay producto financiero que te ofrezca una rentabilidad en torno al 5 o al 6%. Todo este conjunto de factores es lo que está haciendo que la demanda sea muy superior a la oferta.

— ¿Cuál es la situación de mercado inmobiliario español?

— La situación es muy positiva, es un mercado que en 2017 ha confirmado su recuperación, ya son 4 años con crecimientos consecutivos en el número de compra-ventas, en el número de hipotecas y como consecuencia de todo esto, ahora se está

trasladando a los precios, están subiendo con fuerza en las grandes ciudades, pero creo que aun así, va a ser un crecimiento moderado porque el precio de la vivienda está creciendo a un ritmo muy superior al que lo están haciendo los sueldos. Los españoles perdieron muchísimo poder adquisitivo durante la crisis, la tasa de paro sigue siendo el doble que en 2007, mientras eso se mantenga así, el crecimiento del sector va a ser moderado, es verdad que los incrementos de hipotecas, del número de compra-ventas son crecimientos de 2 dígitos, llaman mucho la atención y a veces dan cierto vértigo, pero con los datos en la mano, el nivel de actividad, de concesión de crédito, incluso de precios, ha vuelto a los niveles previos a la crisis pero están muy lejos de los años del *boom*, aunque están subiendo los precios con mucha fuer-

tado. Creo que si va a haber financiación, por los menos en 2018, pero dos elementos importantes van a ser la política monetaria, ya se está descontando una subida de tipos de interés, y es un elemento muy importante que tiene que tener en cuenta la gente que está firmando una hipoteca a tipo variable, y por otro lado la nueva Ley Hipotecaria, hay que ver cómo queda finalmente y sobre todo cómo la interpretan las entidades bancarias, porque si ven que les puede afectar a su negocio puede suponer una contracción del crédito, como hay liquidez en el mercado creo que a corto-medio plazo el panorama es bastante positivo, uno de los elementos que ahora hace que mucha gente pueda acceder a la compra de una vivienda es que hay financiación en condiciones muy interesantes.

— ¿Cuáles son las perspectivas?

— En 2018 se va a consolidar ese crecimiento, porque si se mantiene el contexto de mejoría económica, de empleo, y sobre todo se mantiene la financiación, en estos momentos existe financiación en condiciones muy interesantes, eso es fundamental porque los dos elementos que determinan la buena o mala marcha del sector son la financiación y el empleo. Financiación hay, pero está mucho más controlada que en los años del *boom*, y la economía y el empleo están mejorando, mientras se mantenga esto el sector va a seguir consolidando su recuperación, va a ser un crecimiento moderado pero sostenible en el tiempo. En 2018 vamos a ver un mayor protagonismo de la vivienda de obra nueva, que crece al mismo ritmo que la vivienda de segunda mano según los datos del INE, y eso es algo que no veíamos desde 2010, eso es consecuencia de una mayor actividad promotora, y esto lo que va a provocar es un incremento en los precios porque la vivienda de obra nueva es más cara y está gravada con más impuestos, y en las grandes ciudades está muy cotizada porque hay déficit de vivienda de obra nueva.

— ¿Seguirá la banca concediendo hipotecas?

— Aquí hay que destacar el protagonismo que han adquirido las hipotecas a tipo fijo, que es otro elemento que ante futuros vaivenes nos puede proteger. Casi 4 de cada 10 hipotecas que se fijaron en 2017 son a tipo fijo, un modelo prácticamente inexistente en nuestro país y que ahora se está afianzando, porque a los bancos les interesa, pero los clientes pueden acceder en condiciones muy interesantes que antes no podían conseguir. La financiación es mucho más controlada, los bancos buscan un perfil de cliente solvente con unos ingresos estables, buenos, y esto está dejando a mucha gente fuera del mercado de la vivienda. Pero no podemos volver a la alegría de antaño cuando se concedían hipotecas a todo el mundo, no sólo por la casa, volvimos a que no había financiación y ahora estamos en un término medio un poco ajustado.

“El sector va a seguir consolidando su recuperación, va a ser un crecimiento moderado pero sostenible en el tiempo”