

La cultura del ALQUILER

Cerca de 30.000 personas apuestan en la Comunidad Autónoma Vasca por vivir en pisos de alquiler, aunque la suya también es una lista de espera. El Gobierno vasco, a través de la sociedad pública Visesa, ha puesto en marcha un plan para remover el parque de viviendas vacías y facilitar que se vaya instalando la cultura del alquiler. Esta semana se firman los primeros contratos de los 1.200 alquileres previstos para este año en una iniciativa pionera en el Estado.

ALQUIL
94 661 31 31
A fincas abando

ALQUILA
94 661 31 31
A fincas abando

Los alquileres tienen una renta de mercado superior a los 600 euros mensuales en las capitales vascas.
Fotos: Oskar Martínez,
Ángel Ruiz de Azua y
Asier Baritola

INICIATIVA Tras descartar el penalizar a las viviendas vacías, se quiere incentivar que salgan al mercado de alquiler

Cirio Dávila Gastelz

«HAY GENTE que nos llama y nos pregunta, directamente, dónde está la trampa. Nos dicen: "No puede ser que la persona que entra al piso pague una renta social de alquiler, que el propietario reciba una renta de mercado y que haya garantías para todo el mundo... En algún lugar tiene que haber trampa...". Les contestamos que no hay trampa alguna, que todo es transparente, con la garantía final del Gobierno vasco, pero persiste alguna desconfianza. Estamos convencidos de que cuando este programa ya esté rodado, desaparecerán esas suspicacias».

En Visesa (Vivienda y Suelo de Euskadi S. A.), una sociedad pública impulsada por el Departamento de Vivienda y participada por las cajas, cuentan esta semana como la de un estreno. Se adjudicarán las primeras viviendas de alquiler, en el marco de una campaña que pretende reducir ese parque de 27.000 viviendas vacías que actualmente existe en la Comunidad Autónoma Vasca. El objetivo es conseguir para este año ocupar 1.200 de esas viviendas, incentivando el alquiler. Como dice Roberto Cacho, responsable de este programa, «nuestro objetivo no es favorecer tanto la vivienda de alquiler, sino ampliar el parque de vivienda ocupada». En la actualidad hay 30.000 personas inscritas en Etxebide que apuestan por viviendas de alquiler.

Índices de ocupación

Según los estudios que maneja Visesa, en el conjunto de la Unión Europea, el 32,7% de los hogares familiares reside en una vivienda de alquiler. Los extremos de esta fotografía se sitúan en Alemania, que cuenta con el mayor porcentaje de pisos en alquiler (57%), mientras que el Estado español presenta el índice más bajo en este aspecto, con un 13% de hogares en alquiler.

«Nuestro caso es pionero. Así que es difícil buscar referencias de otras comunidades o países. La verdadera proyección de esta iniciativa la dará el propio rodaje del programa». Cacho, un cántabro afincado en Gastelz para la ocasión, no oculta

abandone el domicilio y se vea obligado el propietario a plantear una demanda de desahucio...», se da así la paradoja en este último caso de que el propietario no cobra la renta, tiene que pagar a un abogado para impulsar esa demanda y el inquilino sigue viviendo en su piso... «Algunas viviendas también se mantienen desocupadas porque, después de un largo tiempo en esta situación, han sufrido un deterioro importante. En este caso, la vivienda no reúne las condiciones. Necesita una reforma que quizás su propietario no esté en condiciones de sufragarla», subrayan en Visesa.

Con este panorama, esta sociedad pública intenta darle la vuelta al calcetín para proponerle al propietario un contrato singular, «sin trampa ni cartón», como dice Cacho, «en el que el acuerdo no es con el inquilino, sino con nosotros, con el Gobierno vasco, en definitiva».

Renta de mercado

Todas las partes tienen algo que salir ganando en este juego, con lo que la suspicacia resulta, al menos en esta fase inicial, casi lógica: «El propietario cobrará la renta de mercado (que en Gastelz se sitúa entorno a las 600 euros), el inquilino pagará una renta acorde a sus ingresos (30% de su sueldo) y la Administración reduce el parque de las viviendas vacías». Roberto Cacho explica que en el supuesto de aquellas viviendas que «necesitan reforma», esta sociedad hará la obra con un desembolso máximo de 18.000 euros. «Contrataremos la obra, se pagará al contratista por ella y ese presupuesto de reforma se irá descontando de la renta durante los cinco años que durará el contrato», se aclara.

Es, sin embargo, remover la cultura del alquiler, casi inexistente, el muro donde este grupo de trabajo está encontrando las mayores dificultades.

«Para muchos hogares familiares, la propiedad es un símbolo de éxito social. Llegar a ser propietario es el deseo de una mayoría de los hogares familiares y esta voluntad ha sido apoyada por los poderes públicos en casi todos los países europeos. Así, en un contexto de crecimiento y de aumento del poder adquisitivo, la propiedad se ha desarrollado de manera continua desde la guerra en toda Europa», comentan los estudios manejados en Vivienda, que añaden que «el bajo nivel de los tipos de interés real y el aumento de



El parque de viviendas vacías se aproxima al 30% en algunas zonas de la CAV. Ángel Ruiz de Azua

Contratos

1. Propietario

Se le garantiza que cobrará puntualmente la renta de mercado

2. Inquilino

Nunca pagará un renta superior al 30% de sus ingresos mensuales.

los precios han podido constituir un contexto favorable a la aceptación de la propiedad. La inflación ha jugado probablemente un papel muy importante en países como España, Portugal, Italia y Reino Unido, donde existía de manera endémica».

Sin embargo, Cacho aporta una visión constructiva en este marco de tipos de interés bajo y precios desbocados del "ladrillo" como para pensar que este programa de viviendas vacías tiene recorrido: «Ser propietario te da derecho a elegir la vivienda que quieres, en función de tus ingresos. En nuestro caso, el alquiler que paga el inquilino no es el del mercado, sino en función de su renta, porque lo tiene subvencionado. Esa es la gran diferencia, especialmente para ese sector poblacional que ha mostrado su interés por vivir de alquiler, al menos en un período más o menos extenso de su vida».

Encuesta entre propietarios

Como trabajo previo a este programa, se ha realizado una encuesta entre propietarios de estas viviendas vacías para conocer los motivos de su falta de inquilinos.

«Los motivos son varios, pero principalmente se centran en los riesgos que tienen que asumir con un arrendamiento: riesgo de impago, riesgo a que el inquilino ocasione desperfectos y riesgo a que, al finalizar el contrato, el inquilino no

Programa

- 1. Captación**
Este programa consiste fundamentalmente en que una persona propietaria de una vivienda vacía, pone dicha vivienda a disposición de Visesa a cambio de una renta mensual.
- 2. Adjudicación**
Visesa se encargará de poner esa vivienda a disposición de una persona o unidad convivencial inscrita en el Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide, la cual abonará un alquiler social a Visesa.
- 3. Garantías**
Visesa realiza el pago puntual de la renta mensual, que se calculará según los precios de alquiler en la zona donde se ubica la vivienda. Esta sociedad pública se responsabilizará de la conservación de la vivienda y su devolución en buen estado, llegando el caso, financiará las obras necesarias para acondicionar la vivienda.



Tablón de anuncios de una inmobiliaria. Ángel Ruiz de Azua



Bilbao y Donostia cuentan con 9% de viviendas vacías frente al 5% de Gastelz, O.M.

Roberto Cacho Responsable del Programa Bizigune dentro de la sociedad pública Visesa que ha impulsado el Departamento de Vivienda

«Utilizamos herramientas nuevas para reducir el parque de viviendas vacías»

C. Dávila Bilbao

CON DOS millones de euros de presupuesto para este año, Visesa busca ser la primera promotora inmobiliaria de Euskadi. Roberto Cacho dejó su trabajo en Santander para embarcarse en este programa que, con el barniz que dice haber aplicado a su vida, «supone también un reto, no exento de satisfacción por la labor social que realizas de fondo». A sus 32 años, este hombre de letras busca atar los cabos entre propietario e inquilino con un horizonte de 5.000 viviendas adjudicadas en 2005. Entre tanto ladrillo, Cacho también ha abierto alguna que otra ventana para su ocio y admite, sin tapujos, que a los Rolling Stones los conoció prácticamente hace una semana: «Más que la música, me gustó el espectáculo, el ambiente...», dice este hombre que tiene en la arqueología su afición. ¿En qué modelo se han fijado para seguir la pauta?

Hemos estudiado algunos ejemplos, pero tal como estamos aplicando aquí, este modelo es pionero.

¿Existe cultura de alquiler?

Es necesario remover ciertos resortes, especialmente los relacionados con el precio. El problema para acceder a estos pisos en el mercado libre es el precio que hay que pagar de alquiler, que puede rondar los 600 euros. Tal como están los tipos de interés, la gente puede pensar en meterse en préstamos hipotecarios y conseguir, a la larga, un piso propio.

¿Ustedes qué ofrecen como diferencia?

Que el inquilino no pagará el precio del mercado, sino una renta subvencionada, según sus ingresos. Al mismo tiempo, se garantiza al propietario que percibirá la renta tasada a precio de mercado. ¿Cómo han disipado los miedos de los propietarios a entrar en esta dinámica?

Estamos en ello, pero principalmente consiste en convencerles de la bondad de este programa. Van a recibir la renta que les corresponde, la van a cobrar puntualmente y en el caso de que haya desperfectos finales, corremos con la factura de los mismos.

¿Dónde está la "trampa"?

Eso es lo que preguntan... No, no hay trampa, pese al hecho de que hay garantías para todas las partes. Es así de diáfano. Nuestro objetivo es utilizar herramientas nuevas para reducir el parque de viviendas desocupadas.

¿Qué acogida ha tenido el programa? Bastante buena. Sin embargo, será el rodaje del mismo el que lo sitúe en su justa medida. Por ser una novedad, por abrir camino, iremos tropezando con algunos inconvenientes que habrá que ir corrigiendo.

¿Qué ratios de viviendas vacías presenta la CAV?

Por debajo del resto de comunidades, alrededor del 9%. Hay más en las zonas rurales, aunque, lógicamente, también la demanda es menor para ocupar en alquiler estas viviendas.



Roberto Cacho, en su despacho de Visesa. Asier Bastida

El alquiler social ocupa el 18% del parque europeo de vivienda

EN MUCHOS países europeos el «sector social de la vivienda» nace como consecuencia de la suspensión de los mecanismos de control del mercado de los alquileres que garantizaban una vivienda a los hogares con ingresos bajos. A principios del siglo pasado se inició en Suecia, Dinamarca, Austria, Alemania, Francia, Holanda y Reino Unido la oferta de vivienda social como un desplazamiento de la vivienda ofrecido por el mercado hacia una vivienda «fuera de mercado».

El alquiler social ocupa en la actualidad el 18% del parque europeo de vivienda. Después de una importante progresión de esta modalidad, que llegó a superar el 30% en el Reino Unido y Holanda en la década de los 70, son pocos los países que en este momento cuentan con parques significativos de este tipo: Holanda (con 145 viviendas sociales por cada 1.000 habitantes) y Austria y Suecia (con más de 100 viviendas/1.000 habitantes).

Pese a todo, desde la perspectiva de España conviene precisar que cuando los estudios comparativos europeos se refieren a parques «menos significativos», como los que tienen en la actualidad, por

ejemplo, el Reino Unido, Dinamarca, Noruega, Francia, la antigua RFA o Finlandia, en realidad se está haciendo referencia a proporciones muy superiores al 15% de los parques respectivos, es decir, superiores a las 70 viviendas/1.000 habitantes, mientras que en los países mediterráneos la proporción es mucho más baja y en el Estado español, tan sólo es de un 2% del parque (10/1.000). Así pues, en los debates sobre el futuro del sector, cuando se discute sobre la insuficiencia de los parques públicos para hacer frente a las nuevas demandas sociales, resulta desproporcionado establecer un paralelismo entre la base operativa mínima de los países mediterráneos y especialmente en el caso de España y la de los países del grupo intermedio ya citados, tan críticos y preocupados, por lo demás, por una situación que ellos mismos califican de deficitaria. Los motivos de preocupación son los mismos, pero las dimensiones de las necesidades son incomparables.

Por lo que se refiere a la población que hoy reside en los parques sociales europeos es muy variada, con una destacada presencia de hogares de alta escala de renta.

Las frases

«Hay gente que desconfía al principio, pero en este programa no hay trampa ni cartón, pese a que todas las partes gocen de sus garantías»

«Será el rodaje de Bizigune el que vaya abriendo los ojos a mucha gente que puede ser reticente al día de hoy»

En Gasteiz hubo no hace mucho una polémica precisamente por una promoción de alquileres...

Sí, según un modelo utilizado en otros ayuntamientos. Es un modelo que no deja de favorecer al propietario y según el cual éste puede impedir el acceso de determinadas personas a su piso, es decir, que puede imponer que sean rubios y de ojos azules, es un decir.

¿Y ustedes?

Los requisitos para estar en este programa son los mismos que en Etxebide: recibir de vivienda en propiedad, ingresos anuales entre 3.000 y 33.100 euros anuales y estar empadronado en la CAV. ¿Los propietarios temen que se metan 20 personas en un piso?

Sí, nos preguntan qué tipo de gente vamos a meter... Si entran 20 personas habrán incumplido el contrato de alquiler y por tanto puede haber demanda de desahucio. Esa demanda no la gestionará el propietario, sino nosotros. Es más, el propietario no tiene porqué enterarse de que esa demanda está en curso.

Los emigrantes están tropezando con la dificultad para acceder a viviendas de alquiler ¿Servirá este programa para atajarlo?

No vamos a realizar una discriminación positiva ni negativa. Por ser emigrante no vamos a darle a una persona más posibilidades de acceder a un piso, pero garantizaremos que tenga las mismas oportunidades que uno de Vitoria de toda la vida, como se suele decir.