



Pensionistas metidos a caseros

El sector inmobiliario detecta la aparición de jubilados que sacan los ahorros del banco por los bajos intereses y compran pisos baratos para alquilarlos



JAVIER MUÑOZ

✉ jmunoz@elcorreo.com

BILBAO. Los tipos de interés negativos están influyendo en el mercado inmobiliario de una forma inesperada. Silenciosamente, mientras el debate se centra en la subida o bajada de impuestos, los ahorradores están pagando por mediación de los bancos el sobreendeudamiento de las familias hipotecadas, ya que las entidades financieras casi no remunerar los depósitos de los primeros, y al mismo tiempo los compradores de viviendas que se han depreciado se benefician de préstamos baratos. Ese fenómeno, bautizado gráficamente por los economistas como 'represión financiera', explica por qué algunos rentistas y jubilados con ahorros acumulados durante toda su vida o con un piso heredado están pensando en meterse a caseros o lo han hecho ya. Como no pueden complementar su pensión con los intereses de un plazo fijo, que era lo que solían hacer antes, algunos sopesan comprar un inmueble barato (de entre 120.000 y 70.000 euros) o incluso plazas de aparcamiento. Lo hacen en barrios populares, que a veces son el suyo, para poner los inmuebles en alquiler y obtener la rentabilidad que los bancos no pueden ofrecer.

Esa alternativa no es teórica. Ha sido detectada desde 2013 en las principales capitales españolas –especialmente en Cataluña– por los estudios sobre el mercado de la vivienda y el perfil de los demandantes que realiza el grupo Tecnocasa. El último de ellos abarca las operaciones de compraventa en las que esa firma intervino entre junio y septiembre pasados (unos 3.700 pisos). No hay datos del País Vasco, pero las conclusiones pueden extrapolarse a cualquier ciudad importante. Y una de ellas es que la cuarta parte de las viviendas se adquieren para arrendarlas. Dentro de este grupo, el 26% de los compradores son personas mayores de 55 años, y casi el 19%, jubilados, un colectivo que antaño se cobijaba en las cuentas a plazo de las entidades financieras. «Es destacable el número de pensionistas que compran por motivo de inversión», resalta el informe, que detalla cómo el pasado año el peso relativo de los jubilados fue más elevado, concretamente el doble, entre el conjunto de inversores que entre quienes compraron la vivienda para residir en ella (9,74%).

En el País Vasco, donde la necesi-



Una persona mayor mira ofertas de pisos. :: JOSÉ UZÓZ

dad de alquiler asequible ha aumentado a causa del desempleo y de que los bancos sólo dan hipotecas a quienes tienen contrato laboral indefinido, todavía no hay análisis de ese tipo; es decir, informes que precisen cuántos particulares que actualmente tienen uno o varios inmuebles en alquiler son personas mayores que los compraron para destinarlos a esa actividad, bien tratando directamente con el inquilino, bien contratando para ello el servicio de una empresa especializada. «Lo que sí nos consta es que muchos han aplazado la decisión de vender un piso de su propiedad porque son conscientes de que el banco no les dará ningún interés por el dinero que obtengan», asegura Igor Godoy, responsable de la firma bilbaína Arrendamiento 10, que gestiona unos 700 alquileres en Bizkaia (atiende en nombre del propietario las reparaciones, las quejas de vecinos por el inquilino, los impagos, etc.).

A Godoy no le resulta extraño que pueda haber un goteo de jubilados que puedan estar entrando en el negocio, y lo atribuye a que abusan se-

guridad en la inversión y están escalados por experiencias como las acciones preferentes». Este profesional considera que en estos momentos un casero puede obtener una rentabilidad razonable que él cree que se puede medir con el precio de una lavadora. «Es lo que se debe cobrar mensualmente como mínimo –explica Godoy–, porque si el electrodoméstico se rompe, tendrás que poner otro y eso se lleva el beneficio del mes. Si sumas los impuestos...».

Echando el freno

La aparición de 'caseros forzosos' que están haciendo este tipo de cálculos se produce, paradójicamente, cuando algunos fondos de inversión que han comprado paquetes de pisos a precio de saldo para explotarlos en alquiler están echando el freno coyunturalmente; una reacción que se debe a sus dudas sobre las restricciones legales que las instituciones públicas pueden acabar imponiendo a los desahucios por impago. Tales restricciones están previstas en la legislación de varias comunidades para si-

tuaciones de insolvencia sobrevinida; entre ellas, Cataluña y Euskadi (la Ley vasca de Vivienda prevé que un inquilino que sea moroso por un problema como el paro no pueda ser desalojado durante tres años, periodo en el que la Administración autonómica se encargaría de pagar el arrendamiento).

La cuestión suscita controversia tanto entre los partidos, como se pudo apreciar en los debates de la Ley de Vivienda en el Parlamento vasco, como entre los expertos. La agencia de calificación Moody's ha puesto de manifiesto las sombras que, desde su punto de vista, existen en Cataluña sobre la regulación de los desahucios. En Euskadi, Igor Godoy cree que la normativa vasca también genera incertidumbre y puede afectar al mercado libre, pues algunos inquilinos «podrían dejar de pagar» al casero para acogerse al derecho subjetivo a la vivienda que está vigente en el País Vasco; es decir, a la facultad que la ley autonómica otorga a los ciudadanos de escasos recursos para exigir un alojamiento barato, bien a través de un piso protegido o de un subsidio para pagar parcialmente un alquiler libre.

De momento, el miedo a los morosos y a lo que diga la ley sobre qué hacer con ellos, si bien arredra a los fondos de inversión, no lo estaría haciendo con algunos jubilados convertidos en empresarios de arrendamiento. Algunos expertos destacan que ese tipo de caseros se adapta mejor al terreno, pues normalmente compran inmuebles en barrios populares que conocen bien y que a veces son el suyo. Al tratar directamente con un potencial inquilino pueden elegir si les conviene o no meterlo en su piso. Según afirman en Tecnocasa, esos jubilados están atentos a las necesidades del mercado, ya que buscan viviendas modestas y pequeñas, cuyos precios han caído en picado y que suelen ser desechadas por quienes buscan la primera residencia en propiedad. Pisos en los que puede haber rotación de inquilinos –en un mes buscan uno nuevo– y que se ponen en el mercado sin necesidad de una costosa rehabilitación. «En el País Vasco hay viviendas que responden a esa patraña, y en sitios normales, no en zonas degradadas», tercia Igor Godoy.

En resumen, los pensionistas parecen conocer bien la diferencia entre la demanda de propiedad y la de alquiler. Godoy recuerda que, por lo menos en el País Vasco, a un inquilino que busca un alquiler no le interesan tanto el tamaño de la vivienda o el trastero. «Prefiere que sea más pequeña y prescindir del camarote si eso se traduce en que pagará menos», señala. El transporte público es determinante al elegir un arrendamiento en municipios que no están pegados a la capital, pero a los que la movilidad hace atractivos. Son multitud de detalles que inciden en los precios y que conocen, por ejemplo, los alrededor de 29.000 hogares vascos que perciben la prestación complementaria de vivienda, un subsidio del Gobierno vasco con el que pagan una parte de un arrendamiento libre.

ALQUILER EN CIFRAS

871

euros era el alquiler libre medio de Euskadi al acabar 2015: Bizkaia (880); Álava (740) y Gipuzkoa (911). La media del alquiler protegido fue de 340 euros (datos facilitados por el Gobierno vasco).

39.000

vascos estaban apuntados en 2015 en Etxebide (Servicio Vasco de Vivienda) pidiendo alquiler. La demanda puede ser mayor, pues cuando se actualizaron esas listas muchos inscritos fueron dados de baja porque no sabían que tenían que renovar la inscripción.

29.000

personas y hogares perciben la prestación complementaria de vivienda (hasta 250 euros al mes) para pagar una parte de un alquiler libre. Se cobra junto a la renta de garantía de ingresos.