

“Si el sector inmobiliario no funciona, el PIB tampoco”

Alterio

Nacido en Santa Cruz de Tenerife en el año 1942, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña lleva veintidós años dedicado, en gran parte, al análisis, estudio y asesoramiento del sector inmobiliario. Doctor en Ciencias Políticas y Económicas, doctor en Derecho, el presidente de RR de Acuña & Asociados, y a su vez vicepresidente de General de Valoraciones, S.A., tiene ya una sólida reputación como experto del sector inmobiliario.

- ¿Para moverse en el inmobiliario hace falta cabeza, corazón o estómago?

- Corazón.

- ¿En este negocio, quien no corre vuela?

- En un porcentaje cada vez más pequeño, quien no corre vuela.

- ¿Tiene sentido el precio del suelo en Madrid?

- Sí tiene sentido si atendemos a la política de suelo que se aplicó en el pasado, aunque no lo tenga a efectos del consumidor final.

- Allá va una pregunta de nota: ¿dónde se cruzan la macroeconomía y el sector inmobiliario?

- El sector inmobiliario constituye aproximadamente el 50%

de la formación bruta del capital fijo del país. Podemos decir que si el sector inmobiliario no funciona, el Producto Interior Bruto tampoco.

- Dicen los promotores que más vale suelo urbanizado en mano que cientos de suelos urbanizables volando. ¿La solución?

- Cierto, lo que hace falta es suelo urbanizado, hecho que no solamente se resuelve con normativa sino

que hay que esperar a que la iniciativa privada o la pública las ponga en marcha con el fin de crear suelo urbanizado. Tema lento.

- Dice el PP que cuanto más suelo, éste es más barato. ¿Sí?

- Sí estoy de acuerdo, cuanto mayor sea la oferta frente a una demanda dada, menor serán los precios.

- Su firma ha sido adjudicataria de la ejecución del programa informático y la toma de datos del servicio *Madrid Ventaja Joven* del Ayuntamiento. ¿Los jóvenes no se van de casa por vaguería?



Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

- Creo que los jóvenes no se van de casa porque no tienen un sueldo estable que les permita financiarse una vivienda.

- ¿Tienen algo que envidiar los jóvenes de su generación a los actuales?

- Son momentos diferentes, si los analizamos en su conjunto. Éstos tienen mucho más bienestar que nosotros. Sin embargo, su futuro es oscuro.

- ¿Respira usted hondo antes de hablar con algún político?

- No.

- ¿Cómo es que, en Madrid, en términos generales, ape-

nas unos pocos millones de pesetas separan el precio de una vivienda nueva y el de una vivienda de segunda mano?

- Esto solamente se produce en viviendas de tipo medio/medio y barata, en viviendas caras y grandes sí existe una gran diferencia.

- ¿Y cómo es que apenas unos miles de pesetas separan el precio de un alquiler de la cuota mensual de una hipoteca?

- Esto puede ser una apreciación, pero hay que considerar que los alquileres están entre un 4/5%, y la financiación más barata

está en torno al 6% y a ello hay que unirle la amortización, por lo tanto, no es tan pequeña la diferencia, como mínimo tiene que ser un 50% superior según el período de amortización.

- Hay quien opina que hablar de 300.000 nuevas viviendas para una ciudad, como Madrid, que pierde población a pasos agigantados, es una barbaridad. ¿Qué dice usted?

- No es una barbaridad puesto que lo que se pretende es habilitar suelo para 300.000 viviendas a fin de que el precio del mismo suelo baje. No quiere decir ello que se vayan a hacer las 300.000 viviendas. A su vez, hay que considerar que las viviendas que se desalojan en los cascos antiguos y las que se rehabilitan en las mismas áreas no son aceptadas, en principio, por los jóvenes.

- Ahora que empieza el buen tiempo, dígame algo bonito de Madrid.

- Que cuando se acaben todas las obras realmente parecerá otra ciudad.