

¿Por qué sube el precio de las viviendas?

El vertiginoso aumento de los precios de las viviendas en España, que han crecido un 48% en los tres últimos años, y las repercusiones de este fenómeno entre amplios sectores de la población

a los que éstas les resultan inaccesibles, ha sido motivo de reciente debate en el Parlamento entre el Gobierno y la oposición. En esta página se analiza el problema del suelo y la vivienda, te-

niendo en cuenta la coyuntura económica en que se manifiesta, las políticas oficiales seguidas en ese terreno y los factores financieros y técnicos que concurren en la fijación de los precios.

El precio de las viviendas ha saltado a la opinión pública, es escandalosamente alto y sigue subiendo de manera igualmente escandalosa. Las causas son múltiples, pero si hubiera que señalar sólo una, la respuesta sería el descenso del precio del dinero. Una familia puede detraer de sus ingresos una determinada cantidad mensual, y seguir viviendo, la capitalización de esta cantidad determina el precio que puede pagar por una vivienda, que aumenta aún más si crece, como lo ha venido haciendo, el número de años del crédito hipotecario; es decir, la gente no gana más, pero puede pagar más.

El crecimiento continuado de los precios de la vivienda tiene, además, el efecto perverso de crear una sensación de inversión segura y rentable que anima a su vez a invertir; se produce así una relación de las familias con el precio de la vivienda ambigua, todos queremos viviendas más baratas para nuestros hijos siempre que nuestra propia vivienda, la inversión de nuestra vida, no baje de valor. Se produce, además, la paradoja de que no pocas familias poseen viviendas varias como inversión mientras los hijos mayores de edad siguen viviendo en el hogar familiar.

Las posibilidades del comprador determinan el precio de la vivienda, basta restarle el de la construcción y demás gabelas asociadas, entre ellas el beneficio del promotor (que no suele exceder del que hubiera obtenido no constru-

yendo y revendiendo el solar) para obtener el precio del suelo, joya inquestionable del sistema especulativo que domina el mercado, ya que el suelo es un bien limitado y por tanto poco sujeto a las leyes del mercado. El suelo es el gran villano, pero no es el único destino de la escalada de precios.

Un mercado que acepta sin resentirse un continuo encarecimiento está acomodando en los últimos tiempos las consecuencias de otros factores que elevan los costes de la construcción, y que tienen un origen variado:

— Causas coyunturales, tales como la escasez de mano de obra o de determinados materiales que propician aumentos de coste que cabe esperar sean también sólo coyunturales según las leyes del mercado.

La voracidad recaudatoria de numerosos municipios que subsisten gracias a las licencias de obra, las cesiones obligatorias de suelo y los convenios urbanísticos que producen enormes cantidades de dinero, aparentemente salido de la nada, a repartir entre los especuladores y las administraciones, mediante el sencillo artificio de cambiar el aprovechamiento del suelo previsto en el planeamiento (recuérdese la operación Real Madrid).

— Costes derivados de la creciente regulación administrativa del sector, que pretende mejorar tanto la seguridad del proceso de edificación como la calidad y garantías del producto final.

Estos nuevos costes se trasladan inevitablemente al comprador y aunque en el contexto actual probablemente más que influir en el precio final dejan algo menos de mar-

*Si hubiera que
buscar una sola
causa, la respuesta
sería el descenso
del precio
del dinero*

gen para el aumento del precio del suelo, no sólo están ahí para quedarse, sino que podrían aumentar considerablemente con el desarrollo de la Ley de Ordenación de la Edificación, que afortunadamente parece estar tomando últimamente un rumbo algo más racional.

Aunque casi nadie duda de la excelente intención de las adminis-

traciones, los resultados no siempre se corresponden con los deseos, pueden citarse algunos ejemplos tales como:

— No parece que los “proyectos y estudios de seguridad” hayan resultado en una reducción de la siniestralidad laboral y no sería malo llevar a cabo y publicar un estudio de la cuestión, para que aceptando la necesidad de invertir en seguridad (y aun de incrementar el actual nivel de inversión) se hiciera de forma que se obtengan resultados positivos.

— El seguro obligatorio ha traído consigo la intervención de auditorías e inspecciones técnicas cuya incidencia real en la calidad de las obras está por ver, mientras que en cambio es una realidad indudable la repercusión económica en paralizaciones, retrasos y costes adicionales derivados de las exigencias, no siempre justificables, de los controladores.

— Hemos pasado de la inexistencia de informe geotécnico a su obligatoriedad, aunque se disponga del informe del solar de al lado o se vaya a construir una vivienda de dos plantas sobre roca, la realización de estudios generales en nuevas urbanizaciones o la recopilación por los ayuntamientos de los datos existentes en los cascos urba-

nos daría una información más fiable y con menor coste.

— De la inexistencia de telecomunicaciones, pasando por la antena colectiva, hemos llegado a la necesidad de un proyecto específico para colocar unos armarios y unos tubos vacíos en la caja de escalera.

El necesario camino hacia una construcción cada vez más segura y de mayor calidad tiene unos costes que hay que analizar con cuidado para evitar en lo posible aquellos que no se traduzcan realmente en un aumento de calidad o de seguridad, ya que junto a exigencias lógicas tiende a ir creciendo de forma inexorable una montaña de papel que aumenta directa e indirectamente los costes de la vivienda sin ninguna contrapartida real.

Los arquitectos que tradicionalmente hemos ejercido la responsabilidad técnica del sector de la construcción y seguimos cargando con la total responsabilidad legal de los problemas, hemos asumido y seguiremos asumiendo sin duda las medidas tendentes a mejorar tanto el producto final como la seguridad del proceso de construcción, pero lo haríamos con mayor alegría y convicción si su implantación fuera acompañada de una previsión inicial de su repercusión en costes y plazos de ejecución de obra y hubiera además un seguimiento posterior de su incidencia real en la calidad y seguridad de la construcción.

Ricardo Aroca Hernández-Ros es decano electo del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

El reciente debate parlamentario acerca del precio de la vivienda ha vuelto a situar la atención en ese bien de uso imprescindible, pero también objeto de inversión y especulación, que es la vivienda.

El Partido Popular, en su programa electoral de 1996, puso en primer plano mejorar de forma radical la accesibilidad a la vivienda. Para ello propuso, el mismo año de la victoria electoral, un decreto de liberalización de la economía, al que seguiría, en 1998, una nueva Ley del Suelo, cuyos objetivos se encaminaban a promover la liberalización del suelo. El incremento de la oferta resultante de esa liberalización debería generar la reducción del precio del suelo, y en consecuencia de la vivienda.

Pasados más de seis años de Gobierno popular, cabe preguntarse qué efectos ha tenido esa política de vivienda. ¿En qué ha quedado la tan anhelada liberalización del suelo? En primer lugar, y tal como era de esperar, se ha producido un incremento significativo en el número de viviendas construidas. Entre 1997 y 2001 se han edificado del orden de 2.500.000 viviendas, un 80% más que en el quinquenio anterior. Eso significa que se ha construido más que nunca en la historia de España; más, incluso, que en la época del *boom* económico de los sesenta y primeros setenta. Sin embargo, esta mayor actividad inmobiliaria no ha representado una mejora significativa en el precio de la vivienda, ya que entre

los años 1996 y 2002 los precios han aumentado en el conjunto del país un 77%, lo que en términos reales significa, si se descuenta la inflación, que la vivienda es, ahora, un 50% más cara que cuando el PP accedió al Gobierno. Aun teniendo en cuenta que el precio de los créditos hipotecarios se ha abaratado considerablemente en los últimos años, en la actualidad, el esfuerzo de los hogares españoles para acceder a la vivienda ha crecido un 41% desde el primer trimestre de 1999. Hecho que contrasta con lo que sucedió en la última etapa de Gobierno socialista: en 1996 dicho esfuerzo había caído a un 40% del necesario para adquirir vivienda en 1991. La “liberalización” parece haber producido el efecto contrario al perseguido.

Por supuesto que la política de liberalización no es la única responsable del encarecimiento de la vivienda, como tampoco fue la política del Gobierno socialista la que provocó la caída de precios entre 1991 y 1996. En última instancia es la coyuntura económica, y por tanto las expectativas de trabajo y de renta de los hogares, la que determina el precio de la vivienda. En épocas de expansión económica aumenta no sólo el trabajo, sino también el optimismo

JOSEP ROCA CLADERA

Fracaso de la liberalización

respecto al futuro que tienen las familias, lo que se traduce en una mayor disposición de consumo, que llega, en el caso de la vivienda, a ocupar más del 50% de los ingresos familiares brutos. Esa apreciación subjetiva cambia drásticamente al empeorar la situación de la economía; la reducción del empleo se traduce en un pesimismo generalizado respecto al futuro in-

*Más exclusión
social e hipotecas
de por vida son
algunas de las
consecuencias de
la liberalización*

mediato, lo que redundará en una reducción drástica de la demanda de vivienda.

El Gobierno no es, por tanto, el responsable último del actual *boom* de precios. Es cierto lo que dice Álvarez Cascos de que los españoles somos más ricos (o, como mínimo, así nos lo creemos) y que por ello estamos dispuestos a pa-

gar más por la vivienda. Sin embargo, dicha afirmación se convierte en cruel ironía cuando no se matiza que la rueda de la fortuna no favorece a todos por igual. En particular para los inmigrantes. Para esos “nuevos españoles” es una ironía de mal gusto afirmar que “las viviendas no son caras porque se venden”, cuando se ven obligados a malvivir amontonados en los inmuebles más obsoletos y deteriorados; en la España del siglo XXI ha vuelto a renacer el barraquismo y el hacinamiento. Y la ironía se convierte en insulto si se tiene en cuenta que lo que realmente ha significado la política de liberalización ha sido dejar campar a sus anchas al mercado inmobiliario, sin ningún elemento corrector de las disfuncionalidades que genera. En este sentido es escandaloso lo sucedido con la vivienda social. Si en el quinquenio 92-96 una de cada tres viviendas construidas era de protección oficial, en el periodo 97-01 tan sólo una de cada 10 es de naturaleza social.

El problema, por tanto, no es sólo de los inmigrantes. También lo es de los jóvenes. A pesar de que el mercado de trabajo, y por lo tanto la situación económica, se ha desarrollado de forma espectacular desde 1996, no es menos

cierto que España continúa siendo uno de los países de la Unión Europea con mayor precariedad económica para los más jóvenes. Dicha precariedad relativa provoca que la autocomplacencia del Gobierno por lo que respecta al problema de los precios inmobiliarios sea, como mínimo, imprudente. Existen serias dudas sobre qué sucederá a esos jóvenes cuando la situación económica cambie de signo y continúen viéndose obligados a destinar a la vivienda cerca del 50% de su renta.

El incremento de la exclusión social y las hipotecas de por vida son algunas de las consecuencias de la política de liberalización. Pero aún hay más. La liberalización de suelo ha representado la más antisocial de las privatizaciones que han tenido lugar en la España contemporánea. Más de 30.000 millones de euros han pasado, sin contrapartida alguna, de las arcas públicas a las privadas al reducir la Ley del Suelo el aprovechamiento urbanístico perteneciente a la colectividad. Una privatización sin parangón en el marco de la Unión Europea y que bien podría calificarse de malversación de los caudales públicos. Éste ha sido otro de los peajes que ha debido pagar la sociedad española para que la política de liberalización de suelo se abriese paso. Política que, bien puede hoy afirmarse, se cierra con el más profundo de los fracasos.

Josep Roca Cladera es director del Centro de Política de Suelo y Valoraciones de la Universidad Politécnica de Cataluña.