

El precio de la vivienda, problema nacional

En el debate parlamentario de los Presupuestos para el 2003, el líder de la oposición dedicó gran parte de su enmienda a la totalidad a la ausencia de una política presupuestaria de viviendas. Con esta intervención tocó donde más daño hacía, porque toda España es un clamor contra el desorbitado precio de la vivienda. El problema ni es nuevo, ni es exclusivo de este gobierno, ni afecta sólo a España, pero en la actualidad y en nuestro país presenta caracteres de verdadero problema nacional.

Para comenzar, algunos datos. Mientras que los precios de la vivienda se han incrementado en un 49 por ciento de media en los últimos cinco años, el precio del suelo se ha duplicado en los diez últimos. En el último año, el incremento de los precios de la vivienda nueva se ha situado en el 14 por ciento y el de la vivienda usada en torno al 18 por ciento. Un piso de 90 metros cuadrados puede costar entre 35 y 50 millones en una zona no céntrica de Madrid y no menos de 22 en Aragón o Extremadura, cifras a las que hay que añadir los gastos financieros de los créditos e hipotecas, los impuestos y los derechos de

notaría y registro. En estas condiciones acceder a la propiedad de una vivienda resulta un objetivo inalcanzable para la mayor parte de las jóvenes parejas, cuyos salarios medios por persona no pasan de los tres millones brutos al año, por lo que necesitarían destinar a vivienda el salario íntegro de ambos durante diez años.

Consecuencias sociales

Las consecuencias de esta inalcanzabilidad de la vivienda son muchas y casi todas ellas malignas:

Es, en primer lugar, causa, al menos parcial, de que se retrase en demasía la edad de contraer matrimonio y, ligado a ello, según un estudio del colegio de arquitectos, de que haya disminuido drásticamente la natalidad.

Cercena cualesquiera otras posibilidades de adquirir patrimonio familiar, ya que se perpetúa el endeudamiento con hipotecas a cada vez mayor número de años.

Hace que se experimente una grave frustración vital: por una parte, millones de jóvenes se sienten excluidos en la práctica del disfrute del derecho a una vivienda digna que la Constitución reconoce pero la realidad les niega; por otra parte, incluso aquellos que se lanzan a la aventura, ven cómo va pasando su vida sin conseguir levantar la hipoteca. El endeudamiento medio por familia es en España muy superior al de los países de nuestro entorno.

La dura ley del mercado

Según un consorcio de tasadores de viviendas, y ésta es la opinión común entre los expertos, el precio de los pisos se ha multiplicado en pocos años porque hay más demanda que oferta. Esto es particularmente cierto para las viviendas de *alto standing*. El argumento

de exceso de demanda fue manejado, con cierta carga demagógica, por el vicepresidente **Álvarez Cascos** quien, en el Congreso, a una interpelación, respondió: *«si se construye tanta vivienda cara es porque los españoles disfrutan de mayor dinero disponible y los pisos caros se venden; si no se vendieran, la iniciativa privada no los construiría»*.

Parece a primera vista que no puede haber demanda para los millones de pisos y chalets que se construyen (más de tres millones en los cuatro últimos años). Si así fuera, los precios estarían empezando a bajar. Pero las cifras de venta dicen exactamente lo contrario y los expertos pronostican que seguirán subiendo, aunque más moderadamente, en los próximos años.

Pero ¿cómo se ha hecho crecer la demanda por encima de la oferta si los salarios no han crecido en la misma proporción? Varias son las causas, unas intencionadas y otras aleatorias:

El ciclo inflacionista del euro (1999-2001). La inminencia de la desaparición de la peseta hizo aflorar grandes cantidades de dinero negro que se transformaron en bienes rústicos o urbanos. Terminado el *ciclo del euro* hace casi un año, todo hacía suponer que los pisos bajarían. Ha sucedido todo lo contrario.

La falta de alternativas interesantes para los inversores. Las sucesivas y graves pérdidas bursátiles, la recesión de la economía mundial y el temor que todo ello genera ha hecho que los ahorradores prefieran comprar cemento y ladrillos, que se consideran bienes más seguros. Alguien ha dicho que estamos viviendo una segunda *fisiocracia*, en este caso, *«fisiocracia del suelo urbanizado y de lo que en él se cultiva»*. Tener un piso es contener la devaluación de nuestros ahorros.

El bajo precio del dinero. Es, seguramente, el principal factor que ha incrementado la demanda. Los intereses de los préstamos son actualmente, en términos medios, nueve puntos más baratos que en 1990. Las condiciones y exigencias para acceder a una hipoteca son mucho más favorables. Los bancos, en su batalla por la conquista del

mercado hipotecario, se miran unos a otros para mejorar las condiciones del competidor. Así se suprimen las penalizaciones por amortización anticipada, se rebaja el interés hasta el 0,50 % sobre el *euribor*, se hacen gratis las tasaciones y, prácticamente, ha desaparecido el antiguo tope que impedía financiar mediante crédito hipotecario más del 80% del valor total de la vivienda. Todo ello contribuye a poner en circulación más dinero y, además, a condicionar su disfrute a que se invierta en propiedad inmobiliaria. Algunos economistas dicen que el precio del dinero va a empezar a subir y que el boom de la construcción está tocando a su fin, pero la mayoría no suscribe estas tesis.

La poca disponibilidad de suelo edificable El problema es viejo y tiene difícil solución mientras la disposición del suelo esté en manos de los ayuntamientos que, casi siempre, utilizan esta arma como sustanciosa fuente de ingresos y de poder.

Los vicios del sistema

Son varios cientos los casos de corrupción denunciados en el sector. Los de Burgos, Santander o PSV no son más que ejemplos muy significativos. Los favores se pagan, a veces con recalificaciones irregulares o con licencias de obra selectivas; hay complejos de promotores y constructoras que obtienen fácilmente licencias que a otros se les niegan... El ciudadano sospecha que no siempre es cuestión de solvencia y garantías.

Por otra parte, es innegable que, en muchas ocasiones no existe un control suficiente ni de los promotores, ni de las constructoras, ni de las financieras. Sólo en los PAUS que se están construyendo en Madrid se han presentado varios centenares de denuncias contra promotoras que debían haber entregado pisos que ni siquiera han empezado a construir por carecer de suelo. La fórmula de control mediante *juntas de compensación* solo protege a los antiguos propietarios del suelo, no a los compradores. Por esta falta de control, el número de VPO resulta también reiteradamente inferior al previsto inicialmente.

Por si fuera poco lo de los ayuntamientos, la escasa promoción de viviendas protegidas hace que un sector tan sensible y socialmente tan necesario quede expuesto, sin apenas protección ni regulación, a todos los vientos de la especulación. Y esto – la especulación- es un mal que prácticamente está presente en todos los elementos de la cadena: los propietarios del suelo, los suministradores de materiales, los constructores, las promotoras y los mismos compradores. La vivienda es el principal signo de estatus y la adquisición de una de mayor categoría se considera generalmente como un ascenso en la escala social. Esta mentalidad provoca el encarecimiento de la vivienda nueva y, más aún, de la usada. El propietario de una vivienda estira el cuello más de lo que puede para conseguir una de mayor rango, con lo que encarece el precio de ésta; simultáneamente, como no está urgido, espera el pico inflacionario o la llegada de un comprador dispuesto para vender la suya, con lo que sube el precio de ésta. Un grupo de expertos decía hace poco que los principales responsables de la subida de la vivienda, tanto usada como nueva, eran precisamente muchos compradores con su peculiar sentido de estatus.

Urgen soluciones

El asunto que nos ocupa es tan grave que nuestro índice de satisfacción colectiva se derrumba precisamente al considerar la accesibilidad a una vivienda digna. Tanto el PSOE como el PP, sabedores de la extrema sensibilidad que desencadena, han convertido el tema de la vivienda en uno de los ejes centrales de la próxima campaña para las elecciones municipales y autonómicas. El PP insiste en corregir la tendencia del mercado preferentemente por vía de exenciones fiscales que alcancen también a la promoción y compra de viviendas para alquiler. El PSOE quiere legislar, obligar a los ayuntamientos a aumentar la disponibilidad de suelo edificable e incrementar las VPO.

El elemento común entre las propuestas de los dos grandes partidos es el propósito de modificar una cultura de la propiedad, en la que el 75 por ciento de los españoles disponen de vivienda propia, por una

cultura mixta en la que el porcentaje de propietarios fuera muy inferior y se dispusiera de un parque importante de viviendas de alquiler. Un cambio así en la configuración del mercado podrá conseguir muchos beneficios en la dinámica social y en la movilidad, pero es dudoso que consiga el objetivo de hacer más asequible la vivienda. Sólo unos alquileres altos atraerán a candidatos a comprar para alquilar y, por otra parte, no se ve fácilmente cómo ello podría hacer bajar los precios de adquisición.

Dada la grave incidencia en el bienestar social, en la constitución de nuevas familias y en la capacidad de proyectos vitales, nos parece que la política de vivienda sigue siendo aún hoy en España una parcela en la que la o las Administraciones públicas, sin quitarle(s) dinamismo, deben actuar como justas correctoras de este mercado imperfecto, bien sea mediante un sustancial incremento de las VPO, bien mediante líneas de financiación muy especiales o bien mediante ambas cosas al mismo tiempo.

Naturalmente, además de la legislación y de la acción supletoria del Estado, a través de sus distintas administraciones, los ciudadanos tenemos derecho a exigir la máxima diligencia *in vigilando* y, cuando proceda, el ejercicio de la potestad sancionadora por parte de las administraciones competentes. ■