

## La vivienda sigue subiendo

### José Barea

Acaba de anunciarse que el precio de la vivienda continúa disparado. A 30 de junio de 2004 el precio de la vivienda libre construida experimentó un aumento con respecto a junio del año anterior del 16,05%, y en cuanto a la vivienda usada libre registró un incremento interanual del 18,85%. Lo sucedido muestra que las expectativas que el Plan de Gobierno sobre la Vivienda había despertado en relación con la caída de su precio no se han materializado. El Consejo de Ministros del 16 de julio aprobó un Plan de Choque para la Vivienda con dos objetivos principales: lograr poner más viviendas en alquiler en el mercado y aumentar la oferta de vivienda de protección oficial. Este plan supone nuevas intervenciones públicas en el mercado de la vivienda con fuerte asignación de recursos. Pienso que cuando una política pública está fallando, como ocurre con la de la vivienda, lo que hay que analizar son las causas que lo originan. Creo que precisamente en el caso de la vivienda son dos intervenciones públicas: el control de la oferta del suelo y el mal funcionamiento de la justicia. El control de la oferta del suelo corresponde a los Entes Territoriales, que son los que tienen el poder de determinar qué suelo es urbanizable. Si uno sale fuera de la ciudad, verá hectáreas y hectáreas de terreno, más o menos cultivado, pero sobre el cual no puede construirse. De esta facultad depende además con un alto porcentaje de los recursos que los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas obtienen para financiar sus Presupuestos. De un estudio que he realizado para el periodo 1987-2002, se desprende que el precio de la vivienda se multiplicó por 3,5, en tanto que el precio de la construcción (incluido beneficio del constructor) sólo se multiplicó por 2,2; de los quince años analizados sólo en un año, 1993, el precio de la vivienda fue inferior al del año anterior y únicamente durante dos años (1993-94) del periodo de desaceleración el precio cayó por debajo del alcanzado en 1992. Como acabamos de decir, la causa de la diferencia se muestra en el suelo, que es un bien escaso, cuya oferta depende de los poderes públicos. Es evidente que en esta fuerte diferencia pueden tener cierta influencia las dificultades en la medición del precio de la vivienda, debido a la falta de homogeneidad del producto vivienda, tanto en el tiempo (calidad, complementos, etc), como en el espacio (grandes urbes, zonas rurales), pero en cualquier caso la diferencia es tan abismal que no puede imputarse a la falta de homogeneidad del producto tal discordancia; empíricamente se ha demostrado que en el precio final de una vivienda la revalorización del suelo es el factor que más lo ha encarecido, con una repercusión del 125%. En el mercado de la vivienda para alquiler se da igualmente otro fallo a causa también de la intervención pública: la falta de garantía jurídica para el arrendador de que transcurridos dos meses de no pago del alquiler, el arrendatario es desahuciado y condenado al pago de la deuda y de los desperfectos ocasionados en la vivienda: hoy día transcurren hasta dos años antes de ser desahuciados, con lo cual nadie alquila. Si los fallos existentes en los mercados de la vivienda de compra y de alquiler están detectados y precisamente se deben a intervenciones públicas, la pregunta que se hace el ciudadano es por qué no se corrigen dichos fallos antes de embarcarnos en nuevas intervenciones públicas, que además conllevan un fuerte coste presupuestario, y cuyos resultados ofrecen bastantes dudas.

La construcción de viviendas continuaría impulsando nuestro crecimiento y los demandantes verían reducido, de manera significativa, el precio de las mismas si se hicieran las siguientes reformas estructurales:

- Liberalización del mercado del suelo. Los ayuntamientos se reservarían el suelo que considerasen necesario para servicios colectivos: parques, jardines, centros deportivos, escuelas, etc; todo lo demás puede ser construido libremente previa presentación en el ayuntamiento de los planes de urbanización, cuyo coste sería de cuenta del solicitante.

- Compensación a los Ayuntamientos de la pérdida de recursos que tal medida le originaría.

- Establecimiento de un procedimiento de juicios rápidos para acordar los desahucios, que se realizarían como máximo en cinco días.

Estas reformas que en principio parecen lógicas y fáciles de implantar, haría innecesario no

sólo el Plan de Choque de la Vivienda recientemente aprobado, sino inclusive la subsistencia del propio Ministerio de la Vivienda. Estamos en una área de economía de libre mercado, como es la Unión Europea, pero sin creer mucho en ella y por tanto pensando en resolver los problemas a través de intervenciones públicas. El dinamismo futuro de la demanda de vivienda residencial está asegurado si conseguimos controlar los precios, por las siguientes razones:

-El atractivo de España como lugar turístico, que ha elevado una intensa demanda de segundas residencias, no sólo por parte de los hogares españoles, sino también de los europeos; de 3,32 millones de segundas residencias, el 60% son de familias españolas.

-Las condiciones socioeconómicas de la población: fuerte aumento de la renta disponible de las familias y del empleo.

-Las tendencias demográficas que señalan que a finales de 2011 el número de hogares se habrá incrementado en la presente década en 4 millones, su población será de 43,5 millones de habitantes, de los que unos 3 millones serán extranjeros.

No podemos olvidar que aunque nuestro futuro desarrollo debe buscarse en el mayor capital humano y tecnológico, que nos haga competitivo frente al exterior, la construcción es un sector de arrastre de la economía y fuerte generador de empleo, que en ningún caso debe quedar expuesto a incertidumbres sobre su futuro desarrollo.