

TRIBUNA: EL SECTOR INMOBILIARIO IGNACIO PARICIO

La vivienda y el 'tocomocho'

Ignacio Paricio es catedrático de Construcción de la Escuela de Arquitectura de Barcelona.
EL PAÍS - Economía - 17-05-2005

El ministerio ha abierto un importantísimo debate sobre las iniciativas que podrían contribuir a la construcción de la vivienda adecuada a nuestros tiempos. Pero las aportaciones a ese debate han evidenciado un gran desconocimiento de las particularidades del sector.

Casi todos los aspectos problemáticos de la vivienda surgen del carácter opaco y distorsionado de su mercado. El precio se forma hoy de la manera más perversa que podamos imaginar: la escasez del producto y la urgencia de la demanda hacen que los aspirantes a propietarios no duden en dedicar todos los recursos económicos de que puedan disponer a conseguir un alojamiento. Esa voluntad es perfectamente medida por los promotores y propietarios de suelo que inmediatamente calculan el precio de la vivienda en función de la capacidad de endeudamiento. Para aumentar sus expectativas suponen que se trata de una pareja con dos sueldos que, si ganan 2.500 euros al mes entre los dos, estarán dispuestos a dedicar a la adquisición de una vivienda más de 1.200 euros. Desde el momento en que bancos y cajas ponen a su disposición hipotecas a 30 años con intereses del orden del 3%, la capitalización de esa capacidad de endeudamiento lleva a cifras superiores a los 250.000 euros. A partir de aquí se establece el precio de la vivienda.

Las consecuencias de este planteamiento son:

- Ningún ahorro en los otros componentes del precio: los costes de la construcción, las ventajas fiscales, etcétera, no tendrán ninguna incidencia en el precio de venta, pues serán inmediatamente absorbidos por los propietarios de suelo que fijarán sus precios de venta sumando esos ahorros a sus beneficios expectantes para llegar a la misma cifra final.

- Por la misma razón, una vivienda de menor tamaño no asegura un precio menor. Los promotores para incrementar, o sostener, sus beneficios van reduciendo el tamaño de la vivienda para "meter" más viviendas en una promoción. Así nos vamos acostumbrando a viviendas cada vez más pequeñas sin que esa carrera pueda tener más límite que el que señale la normativa.

Esos altísimos precios de las viviendas se consolidan cuando el excedente monetario mundial se dedica a invertir en vivienda. Se compran viviendas sin ánimo de ocuparlas para aprovechar el margen entre los intereses y el crecimiento de los precios. Pero es evidente que están sobrevaloradas. El Banco de España acaba de decirnos que en la vivienda ese margen es del 20%. Hagamos nuestros cálculos. Calculemos ahora el precio de la vivienda a partir del coste de la construcción, el componente más estable y relativamente transparente del conjunto, unos 600 euros por metro cuadrado. Supongamos que reservamos otro tanto para el propietario del suelo y que promoción, técnicos y permisos se llevan la mitad de esa cifra. No son previsiones pacatas. En las permutas, el suelo se llevaba hasta hace pocos años el 30% del valor final y aquí le atribuimos el 40%.

Calculado así, el precio de venta sería dos veces y media el de construcción, es decir, 1.500 euros por metro cuadrado; o sea, 250.000 de nuestras pesetas. Un piso de 80 metros cuadrados valdría, pues, 20 millones. El que ha comprado por 40 millones sufre una sobrevaloración del 100%.

Los ciudadanos debemos a los bancos, por las hipotecas de vivienda, 100 billones de pesetas. Un comprador de treinta y pocos años que acaba de firmar una de esas hipotecas le debe ya al banco la mitad de lo que va a ganar en toda su vida. Algunos bancos se quejan de que con los intereses actuales pierden dinero. No sufran por ellos, más de la mitad de esa cifra gigantesca que tenemos que devolverles en los próximos años ha ido a parar a esos mismos grupos a través de sus sociedades inmobiliarias, promotores asociados, inversiones en suelo, etcétera.

En este contexto, la Administración, además de intentar resolver los casos de urgencia, quiere frenar el incremento de precios poniendo en el mercado viviendas a precios razonables. En estas viviendas, el precio de venta lo fija la Administración central y se sitúa entre el 10% y el 100% por encima de los costes de construcción.

Esto supone:

- Que aquí sí es razonable la vivienda pequeña o la construcción barata, puesto que a menos metros, menor coste y menor precio de venta.

- Que cuando el porcentaje citado es muy bajo, la aportación pública a los adjudicatarios escogidos puede ser excesiva. Podría decirse que la Administración "regala" el suelo público en una injusta lotería. Es posible que deba corregirse ya esta aproximación paternalista, confusa e ineficaz. En algunos casos, el suelo sólo se cede por algunos años, pero quizá lo más razonable sería plantear que esa vivienda pública debe ser siempre de alquiler.

Los paliativos ante esta situación pasan por utilizar la mayor cantidad y diversidad posible de formas de alojamiento. Cooperativas, viviendas de alquiler y apartamentos de paso no son alternativas incompatibles, sino frentes diversos

de esta guerra de guerrillas. Y, sobre todo, el mejor uso del patrimonio disponible: rehabilitación, segunda residencia, viviendas vacías, apartamentos de verano infrautilizados..., son objetivos preferentes puesto que no exigen el insostenible crecimiento de la mancha urbanizada.

El aspecto más grave del problema es que ante tales plusvalías todos nos hemos vuelto especuladores. Los ayuntamientos, también. En muchos casos están financiando sus operaciones urbanísticas o edificatorias reintroduciendo suelo público en el sector privado.

Hemos llegado ya a una situación insostenible y todos lo sabemos. ¿Qué sugerir? ¿Los consumidores deben exigir políticas radicales como establecer límites al coste del suelo? ¿Podemos forzar entre todos juntos algún cambio sustancial? Temo que ya es tarde, los afectados somos la gran mayoría del pueblo español, pero muchos ya están en el otro lado, ya han firmado la hipoteca. Cualquier reducción del precio de un suelo es una reducción del precio de la vivienda vecina. Muchos están convencidos de que han ganado el capital de su vida con esa inversión. No es cierto: sólo ganan los que no juegan con su propia vivienda. Los que la usan están cada vez más lejos de una vivienda mejor.

Nunca será más apropiado hablar de un negocio "redondo": mejorando las condiciones crediticias aumenta el margen de beneficio. ¿No les había llamado la atención la facilidad con que se están prestando cantidades por encima del valor de la vivienda y alargando los plazos más allá de la vida previsible del hipotecado?

Probablemente los deudores no soporten aumentos de más de un punto de los intereses (el 30% de incremento de la cuota mensual). Hipotecarse hoy es algo así como decidir, en un magnífico día de verano, que vas a vivir siempre en camiseta.

Pero no deben preocuparse; cuando suban los intereses, se les alargarán las condiciones de devolución (pobres nietos).

Puede pensarse que los consumidores somos un poco responsables, por nuestro individualismo, nuestra credulidad y también nuestra ambición. Hay algo de la especulación que mueve al timado del *tocomocho* en esto de querer ser propietarios de una vivienda cada vez más cara. Pero la angustia de la falta de alojamiento explica esta pulsión hacia la única solución que parece posible. Sería muy razonable buscar cualquier forma de alojamiento antes de entrar en esta ratonera.

Cualquier discusión sobre la vivienda de 30 metros cuadrados es circunstancial. Como solución asistencial puede ser muy útil en algunos casos. No creo que nadie la defienda como alternativa a la vivienda familiar. Pero si el objetivo de la intervención de la Administración es moderar el precio final de la vivienda, deberá conseguir mermar las expectativas del suelo obligando a incluir en la nueva planificación altos porcentajes de vivienda a precios convenidos. Más allá incluso del 20% que prevé la nueva ley. No es cierto que esto haga subir el precio

de la vivienda libre. Ya hemos visto que su precio siempre estará tan alto como alguien pueda pagar. Sólo así es posible que dentro de algunos años podamos hablar de introducir cierta transparencia en este opaco sector.

© El País S.L. | Prisa.com S.A.