

Observo con incredulidad la opinión vertida estos días en diferentes artículos, donde se aprecia una crítica directa y descalificadora hacia la política que estamos desarrollando desde el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Y, en concreto, el acuerdo alcanzado en relación con la ley del suelo es el punto de atención. Da la sensación de que hay personas y organizaciones que no pueden aceptar que este país avance mediante amplios acuerdos en la resolución del problema de la vivienda y, sobre todo, que lo haga a golpe de iniciativas de izquierda, de carácter social, lideradas por Ezker Batua-Berdeak.

Estas opiniones dejan bien a las claras que hay quien sigue sin aceptar que una organización política con tres parlamentarios autonómicos de un total de 75 sea capaz de alcanzar acuerdos, y además, mediante este trabajo en clave de consensos, consiga imprimir un giro progresista a nuestras iniciativas, que dan un vuelco a la realidad del mercado de la vivienda del que el principal beneficiado es el ciudadano vasco. Ése es nuestro pecado político:

entender el acceso a la vivienda como un derecho básico de las personas. ¿Cuál ha sido entonces nuestro atrevimiento?, ¿Hemos hecho algo no debido? Eso es lo que parece. Porque entendemos que no es lícito enriquecerse de forma desmedida a costa de impedir a la juventud disponer de un techo en el que desarrollar un proyecto de vida. Porque deseamos que la oferta de viviendas protegidas supere a la de viviendas libres. Porque proponemos que las empresas promotoras obtengan beneficios del nivel de los que obtienen el resto de empresas de otros sectores económicos. Ni más ni menos. E igualmente afirmamos que las instituciones públicas deben intervenir directamente en este mercado para restablecer el equilibrio perdido entre oferta y demanda. Ése ha sido nuestro atrevimiento. Un atrevimiento que, unos abiertamente a través de sus lobbies y otros amparándose en supuestos conocimientos técnicos muy expertos, no nos perdonan. Hemos osado contradecir a los gurús del sistema, hemos afirmado que los jóvenes no deben pagar una vivienda a un precio superior al de una VPO, y en muchos casos ni siquiera eso, ya que se trata, no lo olvidemos, de un derecho básico. Este atrevimiento no se perdona por parte de quienes detentan el poder económico.

El problema que tienen estos detractores, que han construido una realidad —su realidad— basándose en inexactitudes, es que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y las socieda-

EL PROYECTO DE LEY DEL SUELO

Cuando el pan está al precio de las angulas

JAVIER DEAN



Edificios en construcción en el barrio de Salburua de Vitoria. / L. RICO

Defiende el autor que las medidas introducidas en el proyecto de ley del Suelo son adecuadas para agilizar la construcción de viviendas.

des de él dependientes no son organismos que actúan desde un Gobierno alejado de la realidad de la sociedad vasca: no. Los datos que manejamos y ahora exponemos nos han guiado a la hora de elaborar la socialmente tan necesaria ley del suelo.

En primer lugar, disponemos de la mejor información posible sobre las características de los demandantes de vivienda protegida de Euskadi, porque en el Servicio Etxebide están inscritas la práctica totalidad de las personas y familias demandantes. Y como conocemos el nivel de sus ingresos, sabemos que un 80% de esas personas tienen ingresos anuales inferiores a 21.000 euros; sabemos cuál es su capacidad de pago en condiciones de dignidad y, por lo tanto, sabemos qué tipo de viviendas debemos ofrecerles.

En segundo lugar, conocemos con precisión los costes del suelo, de la urbanización y de la construcción de los edificios de vivienda, porque estamos en todos esos mercados y estamos impulsando una parte importante de las actuaciones que se desarrollan en nuestro país. Por ello, podemos afirmar rotundamente que el establecimiento de una reserva del 75% para vivienda protegida en los suelos urbanizables como la que plantea la nueva ley

del Suelo es perfectamente aplicable y, además de remunerar sobradamente a los propietarios del suelo, permite la obtención de un beneficio suficiente por parte de las empresas que trabajan en él.

Pero, sobre todo, como conocemos el mercado, tenemos la cer-

De no intervenir alguien en ese mercado, el resultado sería que mucha gente no podría acceder a un derecho básico

tidumbre de que, de no existir reservas, las viviendas libres se seguirían vendiendo a los mismos precios que en la actualidad, ya que la presión de la demanda permite a los propietarios de suelo y a los promotores marcar los tiempos en este mercado y forzar a los compradores a pagar el máximo que les permite su capacidad de endeudamiento. Utilizando el ejemplo de la panadería y los panes, como hacía el señor Urresti, representante de los promotores, en su artículo: imagine un país en el que sólo hubiera un par de productores de harina y que, no teniendo gran urgen-

cia en venderla, decidieran no suministrarla a las panaderías más que en pequeñas cantidades y a precio creciente cada día. El precio del pan subiría inmediatamente, ya que la gente estaría dispuesta a pagar más cada día por tan preciado bien y eso alentaría a los productores de harina a cobrar más por su materia prima.

De no intervenir alguien en este mercado, el resultado sería el siguiente: mucha gente no podría acceder a un derecho básico como es la compra del pan, dada su escasez y sus prohibitivos precios, los productores de harina habrían obtenido unos beneficios enormes —más que los de cualquier otro empresario de cualquier otro sector— y los productores de pan, aunque en menor medida, también. Como diría el señor Urresti: un fracaso en toda regla. Pues eso es exactamente lo que ha pasado en el mercado del suelo y de la vivienda en las últimas décadas: que una oferta localizada físicamente en pocas manos y con capacidad de dejar pasar el tiempo, y de matar el partido como dirían los futboleros, ha retenido suelos sin desarrollar, a la espera de que los pisos que se

podían construir en ellos —por cierto, por decisión de las administraciones públicas—, alcanzan un precio suficiente para sus intereses especulativos.

Dos datos ilustran este hecho: el crecimiento de los precios de las viviendas libres en Euskadi en los últimos diez años ha sido del 250%, mientras que los costes de construcción (excluido el precio del suelo) han crecido tan sólo en un 35%. ¿Qué ha pasado con ese enorme diferencial? ¿Adónde han ido a parar esas suculentas plusvalías? Pues está claro que a manos de los propietarios de suelos y de algunos promotores avisados que, con una actividad tan improductiva como dejar pasar el tiempo, han engordado sus cuentas de resultados a costa del resto de la ciudadanía, a costa del endeudamiento de aquellos que quieren acceder a una vivienda. Unos ciudadanos que han logrado pagar cantidades tan elevadas porque las entidades financieras, que también han hecho su agosto, se han movido con gran rapidez alargando el plazo de los préstamos y trasladando la ficción de que la capacidad adquisitiva de una persona depende de la cuantía de la cuota mensual en un momento dado. Y la pregunta es clara y rotunda: ¿por qué tiene la ciudadanía que remunerar a quienes no realizan ninguna actividad productiva, no arriesgan nada y se lucran de forma tan escandalosa con la necesidad de tantas personas?

Siguiendo con el ejemplo del pan, estoy convencido de que, a

la vista de esta situación, la población pediría a las administraciones públicas dos cosas: que obligara a las empresas harineras a sacar sus reservas de harina al mercado de inmediato y que, mientras se restableciera el equilibrio en el mercado y los precios volvieran a resultar asequibles, el precio del pan estuviera limitado. Pues eso es exactamente lo que plantea la ley del Suelo que Ezker Batua-Berdeak está impulsando desde hace ya tres años: que sean los ayuntamientos los que tomen el relevo de los propietarios de suelo en el control de los desarrollos urbanísticos determinando el momento en que esos desarrollos se deben producir y que la mayor parte de las viviendas que se puedan construir sean de precio limitado.

Por lo demás, debo decir que el señor Urresti ya nos ha demostrado en varias ocasiones su capacidad para tergiversar datos, y en el artículo citado lo vuelve a hacer. Las viviendas de protección oficial iniciadas en el periodo 2002-2005 en Euskadi son 20.701. Y minimizar la importancia de este dato, me parece una falta de rigor impropia de alguien que representa a una aso-

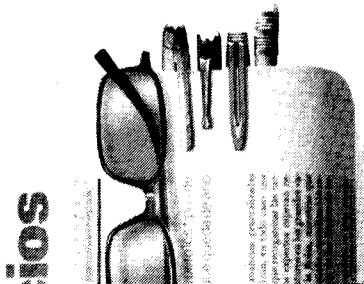
¿Por qué tiene la ciudadanía que remunerar a quienes no realizan ninguna actividad productiva?

ciación de empresarios del sector, que bien entienden de números. Y si no, podemos refrescar la memoria de los olvidadizos: los promotores vizcaínos se quejan por lo reducido del número total de viviendas que se construyen en Euskadi; pues bien, en los últimos seis años se han registrado los datos más altos de actividad del sector de entre los últimos treinta. Pero con todo, nosotros no nos desviáramos del camino emprendido, y por eso seguimos trabajando duro tanto en el campo normativo, a través de la aprobación de la ley del Suelo, como en el de la gestión. Pero es incontestable que 20.701 personas y familias, una a una, han podido ver resuelto su problema de vivienda accediendo a una VPO de nueva construcción. Si a eso añadimos las que han accedido a una vivienda vacía del programa Bizigune o se han visto beneficiadas por una subvención para la compra en el mercado libre, podemos concluir que más de 25.000 personas y familias se han visto afectadas positivamente por esa política de vivienda que pretende demostrar el señor Urresti.

Si estuvieran en vigor las sugerencias de los promotores vizcaínos, esas 25.000 personas y familias habrían tenido que pagar más del doble, endeudándose de por vida, para cubrir su derecho básico a disponer de una vivienda. Habrían pagado pan a precio de las angulas.

Javier Dean es consejero de Vivienda del Gobierno vasco.

El análisis exhaustivo de la actualidad económica y empresarial.



Negocios
Cada domingo, con EL PAÍS.

EL PAÍS