

## La burbuja y sus reflejos

CARLOS HERNÁNDEZ PEZZI

España se ha convertido en una gran agencia inmobiliaria que descuida la calidad de las ciudades y somete a las familias a un esfuerzo desmesurado para la compra de vivienda.

El vertiginoso crecimiento de la oferta inmobiliaria en España no tiene parangón en el entorno europeo. España construye anualmente tantas viviendas como Francia y Alemania juntas. En el primer trimestre de 2003 crece un 14,3% respecto del año pasado, aumentando un 18% la superficie residencial. De seguir esta tendencia, superaremos largamente las 500.000 unidades de alojamiento y persistiremos en un ciclo alcista que parece no tener fin.

La controvertida "burbuja inmobiliaria" es un motivo de atención social que coincide con la preocupación y el debate sobre la vivienda en España, el acceso, las tipologías de hogares y alojamientos y la satisfacción de la demanda de los usuarios. La alerta expresada por los expertos se manifiesta explicando que "hay burbuja cuando —y sólo cuando— se rompe el equilibrio del mercado; es decir, cuando precios y cantidades suben al mismo tiempo en lugar de seguir la ley de Marshall, que dice que cuando unos suben las otras bajan, y viceversa" (Ricardo Vergés, Informe Coynuntura CSCAE 2003).

Pero la existencia o no de la burbuja inmobiliaria, siendo vital para el análisis del mercado, no es el asunto exclusivo. No se trata de que se haga un perfil de lo que se entiende técnicamente por

### España construye anualmente tantas viviendas como Francia y Alemania juntas

burbuja y luego se trasponga para ver si coincide con la coyuntura del mercado español. Ni es una cuestión sobre la que valgan análisis catastrofistas o enunciados poco sistemáticos. Es un campo sujeto a muchas interpretaciones. La Asociación Hipotecaria Española, por ejemplo, plantea con cifras que no existe sobredensamiento de las familias españolas, y que éste, a pesar de su aceleración, es inferior a la media europea y americana.

Sin embargo, con independencia de las opiniones y repercusiones —sociales, ambientales y otras muchas— sobre este proceso, que no estaría de más analizar, si debe admitirse un alto grado de

preocupación de la sociedad en relación con los procesos de desequilibrio del presente ciclo, el riesgo del sobrepeso y la información asimétrica de que disponen muchos sectores del mercado. Más si a esto se suma la falta de valor añadido que tiene en general el sector de la construcción cuando no va acompañado de factores de innovación, hoy por hoy nada aparentes.

Los arquitectos también estamos preocupados porque este aumento desproporcionado, desigual, concentrado en las áreas metropolitanas y focalizado en tipos homogéneos de vivienda produce un espacio privado de calidad baja y un espacio comunitario privatizado de escasa influencia urbana. Es decir, construimos modelos anticuados de alojamiento muy poco flexible y muy poco adaptado a las necesidades de los nuevos hogares producidos por los cambios en el estilo de vida —"el estilo del mundo", que diría Vicente Verdú—. Construimos tipos de alojamiento herméticos, inadecuados a la movilidad personal y laboral (que son factores de emancipación y riqueza social) y además construimos un espacio social y un paisaje urbano para una ciudadanía sometida al imperio del tipo de interés y, en consecuencia, de esa desmedida pasión por el ladrillo.

No hay muchas salidas a este escenario si tenemos en cuenta los bajos índices de rehabilitación, renovación del parque edificado y porcentaje de alquiler (10%), que alcanzan cifras mínimas. Todo el esfuerzo se concentra en la vivienda nueva, con un costoso

abuso del recurso suelo en áreas fuertemente densificadas.

Si este proceso llevara aparejada una mejora sustancial de la calidad de la arquitectura y de las infraestructuras en las periferias de la ciudad, en los bordes litorales y en los suburbios residenciales de las ciudades y grandes metrópolis, podríamos sentirnos satisfechos, pero el vértigo de índices y techos constructivos, la masificación de zonas turísticas y el descrédito del espacio público y privado resultante no mueven a un optimismo generalizado. Por mucho que parezca lo contrario, no somos los arquitectos los beneficiarios de este boom edificatorio; más bien al contrario, pues estamos trabajando en contra de cierto sosiego que se le debe suponer a toda buena arquitectura, en aras del legítimo negocio y de la desgravación fiscal.

Un ejemplo de esta situación es Málaga. Más de 80.000 viviendas previstas en este año en la provincia no traerán una mejora sustancial de la calidad arquitectónica, sino de lo vulgar y pastichero. Por el contrario, acarrearán masificación, densidad insostenible y problemas de infraestructuras no previstas ni anticipadas. Según informaciones del diario *Sur*, sólo queda un 30% de litoral malagueño libre de edificación. En ese contexto, todos los pactos políticos se acordaron con el urbanismo como clave. La Universidad acaba de publicar un estudio cuyo título es suficientemente explícito *Urbanismo, corrupción y delincuencia organizada en la Costa del Sol*, del

que es autor el catedrático de Derecho Penal J. L. Díez Ripollés, que vincula el desarrollo urbanístico con el dinero negro "proveniente de actividades lícitas no declaradas al fisco o bien de actividades ilegales".

El caso de Málaga se repite, por desgracia, en todo el territorio español y en su centro. Al mirar la burbuja, aparecen reflejos dorados y se ocultan otros de colores más oscuros, que quizá son más importantes que la existencia o no de un ciclo de riesgo en el bien inmueble de la vivienda. Esos tonos oscuros se imponen a la calidad de vida y a la de la arquitectura. Y es que, además de mercado, en este sector faltan principios y valores que entre todos tenemos que volver a restablecer.

España se ha convertido en una gran agencia inmobiliaria cuyos efectos positivos y negativos habrá que analizar. Es disparatado, contra toda lógica de mercado, que si en Francia en 2002 el precio medio de la vivienda nueva era de 140.488 euros, en España era de 173.781; en París (Ile de France), de 186.773, y en la Comunidad de Madrid, de 237.555 euros, resultando una ratio entre precio de vivienda y renta del hogar (porcentaje de esfuerzo en la compra) de 3,47 en Francia, 5,50 en España, 2,57 en París (Ile de France)... y 6,60 en la Comunidad

### Todos los pactos políticos se acordaron con el urbanismo como clave

de Madrid. Reflejos visibles en las perversiones sacadas a la luz en estos días de burbujas.

Es responsabilidad social de todo el sector y de la Administración prevenir los riesgos de un crecimiento vertiginoso, porque, si se reconoce que hay una burbuja inmobiliaria, cuando estalla como dicen con razón los economistas, se hace visible su existencia por los reflejos, decimos con autoridad los arquitectos.

Carlos Hernández Pezzi es presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España. Miembro del Comité Nacional Habitat II. Miembro del Grupo Habitat de la UIA (Unión Internacional de Arquitectos).