

Ha terminado una etapa en España, en comportamiento político y en respeto a la sociedad. Se acabó. Fin. Estamos ya a otra cosa. Y esto ocurre en un punto en el que el actual modelo de crecimiento se está agotando: mientras los países de nuestro entorno vienen registrando crecimientos mínimos en sus economías, España en su conjunto mantiene tasas muy superiores, con especial protagonismo del sector de la construcción.

El Gobierno saliente ha venido fomentando muchas falsas ilusiones. Grandezas patrias y otras tonterías aparte, lo cierto es que el país se creyó esa engañosa sensación de riqueza que provoca la supuesta revalorización del piso que uno tiene, esté pagado o no. Pero esa ilusión que tan bien ha funcionado con las clases medias que componen el centro sociológico no es ya suficiente para equilibrar la evidente pérdida de capacidad de ahorro que el ciudadano de a pie nota con toda claridad en su bolsillo. El coste medio de las hipotecas en vigor está acercándose a los 600 euros mensuales, cifra que queda fuera del alcance del 60% de los hogares españoles. Y eso que aún no han subido los tipos el anunciado punto que se ve venir hace meses.

El Banco de España y entidades internacionales como el FMI han advertido sobre la necesidad de restringir el crédito hipotecario, sin que los datos manifiesten una reacción al respecto: los bancos y las cajas de ahorro (salvo muy contadas y loables excepciones) siguen compitiendo en la duración, flexibilidad y en la tarifa mensual de los créditos hipotecarios. Hasta el momento, el ladrillo ha servido de refugio como inversión (compra de bienes raíces), pero en el horizonte se perciben nubes que se acercan a velocidad de crucero:

1. Los tipos de interés ya no pueden bajar mucho más, sólo tienen recorrido al alza.

2. La Bolsa subió en la segunda mitad del 2003 y lo venía haciendo en el 2004 hasta el susto de los atentados de Madrid. El mercado bursátil sí que tiene recorrido, repitiéndose a la inversa el proceso de los últimos años: se producirá desinversión en vivienda e inversión en Bolsa.

3. La vivienda está dejando de ser interesante como inversión en las ofertas superiores. En el centro de las ciudades, allá donde el cliente potencial está más especializado, en las llamadas ofertas de lujo, los problemas de venta son reales. Recientemente, en la prensa local de Bilbao, hemos visto falsos artículos sobre lo bien que se vende la vivienda de lujo. Otra mentira más: casi el 50% de la oferta apenas tiene venta desde hace meses.

4. La demografía nacional juega en contra y la demanda potencial derivada de la inmigración es aún incierta, y en todo caso se dirigirá hacia el piso barato que permita una venta fácil y al alquiler, en muchos casos compartido, como es sabido que ocurre ya. En 2000, el 10% de los pisos estaban vacíos; a finales del 2003, están vacíos el 15,5% y la relación de viviendas por familia es de 1,6.

5. Se están construyendo pisos

LA CARESTÍA DE LA VIVIENDA

La casa como utopía

JAVIER MUÑOZ



Viviendas en construcción en Barakaldo. / TXETXU BERRUEJO

Considera el autor que el problema de la vivienda ha llegado a un extremo que demanda soluciones radicales, por sus implicaciones en la economía y la calidad de vida de los ciudadanos.

a un ritmo de 600.000 anuales, cuando la necesidad real ¿llega al 50-55%? Construimos más que Francia y Alemania juntas. El mercado de segunda mano tendrá que bajar los precios, ya que en los nuevos los promotores resistirán como puedan antes de hacerlo.

6. Desgraciadamente, ya ha comenzado el baile de promotores inmobiliarios con serios problemas de liquidez. ¿Hace falta citar nombres?

7. Hace pocos meses entró en vigor la obligatoriedad de variar el sistema de tasación. Una bobadita, dicen algunos. Una tontería, sí, tan trascendente como que obliga al tasador a prever evolu-

La vivienda está dejando de ser interesante como inversión en la gama de precio más alto

ción de precios y fijar el valor también en función de ello. Esperen a que las principales sociedades de tasación tomen conciencia de la evolución inmediata y se vean obligadas a curarse en salud ante su cliente real, la banca.

8. El sector de la construcción padece un cáncer que amenaza con volverse terminal: la radical falta de mano de obra especializada. El oficial, en todos los gremios, está en vías de extinción. Y la inmigración solo podría paliar este problema si se planifica, si se la forma, si existe un plazo de aclimatación.

9. La vivienda ha venido cuadrando las cuentas del país. El

15% del costo de construcción de una vivienda son impuestos indirectos. El 18% de los "costes de promoción" son impuestos. Hasta el 28-30% de lo que pagamos por una vivienda son impuestos. Y nos quejamos del coste de la gasolina...

10. El país entero debe tomar conciencia de que este cuento de falsa riqueza expresado en el precio de la vivienda debe acabarse cuanto antes. Por el bien de todos.

Respecto a estos males, conocidos y reflejados en el debate sobre burbuja inmobiliaria si o no, tras de las elecciones generales, ¿ahora qué? La pregunta precisa una respuesta a nivel general español, pero también en el País Vasco. La cuestión debe ser resituada. ¿Qué problemas tiene el objeto vivienda y cuáles son los problemas más propios del ciudadano?

—Sobran viviendas. O esperamos a que el mercado regule ese exceso y, de una u otra forma, ocurra como en Gran Bretaña en los 90 o en Alemania ahora o en Japón desde hace años (empresas arruinadas, precios estancados hasta 10 años y deflación), o se acometen más pronto que tarde medidas para minimizar esa burbuja. Fomentar el alquiler del parque inmobiliario existente es una de ellas.

—Oferta ineficaz. Sobre vivienda libre y falta vivienda de promoción pública. El Gobierno en funciones y los anteriores en Madrid, así como los autonómicos, han sido un cabal desastre en este sentido. El ciudadano tiene el problema. ¿Las soluciones no debieran ir dirigidas al ciudadano? Pero no a base de

ingenuidades, como penalizar el IBI, sino yendo realmente al problema: destinando los fondos públicos a ayudas directas, y/o diferidas vía créditos, si es preciso a interés cero, poniendo vivienda libre a precio de protección, regulando sin miedo y con decisión.

—La vivienda es cara. Pero, ¿por qué? Basta de echar balones de unos tejados a otros. ¿A qué cuota de impuestos está dispuesto a renunciar un gobierno? Hablo del Gobierno central, pero también del vasco, las diputaciones forales y los ayuntamientos (desde el IVA al impuesto de transmisiones, IBI, licencias y tasas, etc.)

—Hay que ver lo mal que se construye. Una afirmación en boca de un ciudadano que, realmente, sólo está pensando en si el piso que acaba de comprar valdrá 10 veces más cuando termine de pagarlo dentro de 20 años. Seamos sinceros. Todos. Pongamos el país a producir, también en la industria vinculada al sector, en investigación, en I+D. La construcción en toda España, la forma de construir actual, sigue siendo la de los romanos: ladrillo y una argamasa que ahora llamamos posposamente hormigón. La Administración debe fomentar nuevas formas y sistemas, pues hasta las grandes constructoras tienen pánico a construir introduciendo prefabricación. ¿Por qué? Pues porque el ciudadano medio aún tiene mentalidad de posguerra. La casa es un proyecto de vida, por supuesto en propiedad, con paredes que tienen que sonar consistente; y una vivienda es para toda la vida. ¿Y el coche, qué?

—La Ley del Suelo, legislaciones como la teoría de los agujeros negros, que no hay quien las entienda y que hacen de la promoción de vivienda, y mas aún la pública, un viacrucis carísimo, una ruleta rusa para el promotor medio, con las armas en manos de administraciones muchas veces ineficaces, o algo peor. Puede ser mucho mas simple, mucho mas directo.

—Especuladores y compradores de favores. También. ¿Delincuentes o meros agentes comercia-

En España se sigue construyendo como en tiempo de los romanos: con ladrillo y argamasa

les propios del sistema? Decidan.

Hay alternativa, hay luz más allá de los nubarrones de los que hablaba al principio. Hay gobiernos autonómicos, hay ayuntamientos que vienen trabajando en sus propias alternativas, que vienen aportando experiencias muy positivas con resultados apropiados a sus posibilidades. Estas experiencias, unidas a un replanteamiento global que debiera ser posible en esta nueva etapa, sin duda permitirá que nuestras generaciones mas jóvenes no vean la vivienda como una utopía.

Javier Muñoz es arquitecto y urbanista.