

## ¿Quién ha disparado el precio de la vivienda?

*Enseña a un loro qué son demanda y oferta, y será un economista (Aforista anónimo)*

¿Saben por qué ganan tanto los futbolistas a pesar de que no hacen otra cosa que intentar introducir una cosa redonda entre tres palos e impedir que los rivales lo hagan? Porque hay una desbocada (y caprichosa) demanda de este espectáculo que se deriva hacia sus protagonistas, y éstos son relativamente escasos. En principio, cualquiera puede jugar al balompié y aspirar a ser rico, pero sólo unos pocos son calificados como talentosos con opciones reales de enriquecerse. Si todos fuesen zidanes, sus ganancias serían insignificantes. Es el juego de una demanda voraz frente a una oferta limitada lo que hace afortunados a los futbolistas.

Análogamente, aunque el asunto sea mucho más serio, ha ocurrido con las viviendas. A mediados de los años noventa, se animó la demanda de viviendas, y aunque el sector de la construcción haya respondido significativamente, su respuesta no ha sido adecuada ni suficiente. De ahí que se haya producido una hiperinflación de precios de los pisos. Y en este juego tan inflacionista, a diferencia de lo que ocurre con el fútbol en que ganan los futbolistas y pierde genéricamente la sociedad, ha habido concretos vencedores y vencidos. Han ganado los propietarios de pisos antiguos o adquiridos con suficiente anterioridad y han perdido los nuevos o más recientes compradores.

La Ley del Suelo del año 1998, con el fin de facilitar y abaratar la oferta de nuevas viviendas, estableció que todo el suelo, en principio, fuese urbanizable, pero, como es bien sabido, el control ejercido por los municipios en su recalificación y en la edificación ha malogrado en gran medida este objetivo del legislador. A ello hay que añadir que en algunas zonas y localidades (por ejemplo, ciudades) el suelo es ya un recurso manifiestamente escaso. Sin embargo, la oferta de viviendas nuevas, a pesar incluso de su sordidez (comentada ya en un artículo anterior de esta bitácora), no parece ser el factor clave del enorme encarecimiento de éstas, pues, en la última década, la construcción ha sido uno de los sectores más dinámicos de la economía española, la cual, precisamente por ello, ha sido moteada como “economía del ladrillo”. La edificación en España, y con ella la oferta inmobiliaria, ha crecido muy por encima del PIB, mucho más que en Europa y otras zonas donde los precios de la vivienda también han aumentado. Y ya se sabe, cuando los precios se disparan a pesar de una gran expansión de la oferta, quien dispara es la demanda. Ésta ha sido tan febril, en algunos años y lugares, que lo ha tragado todo, incluso el infame peaje de la corrupción urbanística.

La demanda de vivienda en propiedad se ha desbordado por la concurrencia de distintos factores, unos de índole nacional, y otros más globales que han afectado también a otros países. Entre los primeros destacan la inmigración, la inversión extranjera en inmuebles de segunda residencia, la preferencia por la propiedad frente al alquiler, el aumento de las familias monoparentales y la mejora de las infraestructuras viarias. Entre los segundos, los descensos de los tipos nominales de interés hasta niveles inferiores a la inflación, el alargamiento

de los plazos de las hipotecas, el mal comportamiento de las bolsas tras el estallido de la burbuja tecnológica, y, en Europa especialmente, el afloramiento del dinero negro con la creación del euro.

Estos factores indican también que la demanda de viviendas es (ha sido y será) bastante heterogénea, diferenciándose no sólo por su localización (ciudad, agro, costa) y tipología (primera o segunda vivienda etc.) sino también por la motivación de los compradores. A unos les motiva el uso de una morada, e incluso les urge su necesidad; a otros les mueve la rentabilidad que pueden obtener invirtiendo en un activo real, alternativo a los activos financieros de renta fija o variable; y hay también quien se guía por ambos motivos. Quienes actúan como inversores suelen especular, es decir, compran hoy esperando revalorizaciones futuras con las que enriquecerse. Un efecto de estas compras especulativas es que anticipan al presente aumentos de precios que se esperan para el futuro, y de esta manera perjudican a quienes compran viviendas sólo por motivo de uso o necesidad. Sí, enemigo del comprador "morador" es el inversor especulador, sobre todo cuando la especulación es irracional y febril. Gran parte de la hiperinflación de los precios de la vivienda ha sido especulativa, y con frecuencia sórdidamente especulativa e insolidaria.

Contaré un caso de sordidez. Una pareja de jóvenes se interesó por los pisos que había puesto a la venta (en plano) una sociedad promotora. Al parecer llegaron tarde, pues les dijeron que todos estaban ya vendidos. Sin embargo, días después, les telefonaron desde la sociedad promotora para decirles que habían tenido suerte, ya que había alguien dispuesto a venderles su opción de compra sobre unos de los pisos. Esta opción costaba 50.000 euros, un 25% del precio oficial de venta fijado en 200.000, y se tenía que pagar en efectivo y sin documentación, es decir, con "dinero negro". Los jóvenes estaban tan ilusionados con la idea de emanciparse que, tras hacer cuentas con el euríbor y el plazo de la hipoteca, pidieron "sopitas" a sus padres y "tragaron el sapo". Poco después, el azar les regaló la sorpresa de enterarse que el vendedor de la opción era un vecino de portal. Según me dicen, casos como el que acabo de narrar, son bastante frecuentes.

Termino. La opinión pública se ha indignado, y con razón, ante los casos de corrupción pública que han infectado tanto la oferta de vivienda nueva. Sin embargo, sorprende que sea tan indulgente con la corrupción privada (incluso vecinal) que prospera en la panza de la demanda, como esa que acabo de contar. Porque, sea pública o privada, la codicia, que es el alma de la corrupción, siempre es deleznable. Así pues, y en resumidas cuentas, paciente lector(a), lo que ha disparado el precio de la vivienda es algo muy sencillo de entender, aunque muy difícil de erradicar: nuestra codicia.

**José María Pérez de Villarreal, 05.12.06**