

Publicat el 17-7-2005 a "Levante - EMV".

"Los árboles son bonitos, pero también aportan valiosos beneficios medioambientales. Son el aire acondicionado del planeta, pero sin sus efectos nocivos"... "En las ciudades cumplen la misma función: las ciudades sin árboles son más pobres". (H.Girardet, "Ciudades para una vida urbana sostenible")

Un pis no és una vivenda

Fernando Gaja i Díaz *

La polèmica encetada a partir de les propostes de la ministra de l'Habitatge sobre la autorització de vivendes de dimensions inferiors a les actualment establides (les vivendes de menys de trenta metres quadrats, els denominats "micropisos") està desenfocada. Si l'objectiu d'aquesta proposta és el de reduir el preu, a costa de reduir sensiblement la grandària, i per tant la qualitat de vida dels seus habitants, cal dir clarament que la mesura és inútil, o d'escassa incidència.

Des de 1996 es construeixen en aquest Estat vivendes a un ritme i en una quantitat sense parangó. La magnitud de l'activitat immobiliària només es percep quan les dades es posen en comparació: per exemple, que l'any passat es van iniciar a tot l'Estat més de 750.000 vivendes, quan les necessitats estimades en el més "optimista" dels escenaris no superaven les 350.000, incloent-hi les secundàries; o que tan sols a Andalusia es van iniciar tants habitatges com a Anglaterra sencera (unes 140.000). Per què llavors no s'abaixen els preus, en una situació en què l'oferta supera clarament les necessitats de la demanda? Perquè gran part dels pisos que es construeixen no són vivendes; ho semblen però no ho són. No són immobles adquirits per a viure, per a ser ocupats, per a habitar (ni tan sols per a ser llogats). Són, a pesar de les aparences, només actius immobiliaris, béns d'inversió, no de consum, no estan destinats a satisfer una demanda bàsica, que a més és un dret constitucional: l'allotjament. L'ex Alcalde de Santiago de Compostel·là, l'urbanista Xerardo Estévez, ha denunciat moltes vegades el paisatge de persianes baixades que domina en moltes ciutats espanyoles (en el Cens de 2001 les vivendes buides i de temporada suposaven el 38 % del total a la Comunitat Valenciana, un trist rècord). Una realitat que coneix qualsevol persona mínimament observadora i que no és sinó el símptoma més evident del significatiu nombre d'habitatges no ocupats.

La vivenda, el mercat immobiliari, sempre ha sigut un bé que ha atret la inversió i l'estalvi. No obstant això, en l'última dècada aquesta component de la demanda ha crescut desproporcionadament. Les raons són múltiples: l'augment de la capacitat d'estalvi d'una part de la població; la reducció dels tipus d'interès en els préstecs hipotecaris; les expectatives de guany fàcil i ràpid, encoratjades pel boom dels preus; l'abundància de diners fiscalment "opacs", que tradicionalment s'ha bolcat en aquest mercat; l'absència d'alternatives inversores amb semblant seguretat i rendibilitat;

una legislació urbanística i de la vivenda desenrotllista, que impulsa i encoratja la construcció per la construcció; la tolerància (o fins i tot complicitat) de les Administracions a l'expansió d'una activitat que és vista com una font d'ingressos (un recurs que és pa per a hui i fam per a demà, i que acaba per generar dèficits en la prestació de serveis no compensats pels impostos).

Convé destacar que l'encariment actual de la vivenda és un fenomen d'especulació en estat pur. Perquè si s'oblida, si es pretén reduir preus acceptant les regles de joc no es va a aconseguir res. L'Administració ha de començar per reconèixer que hi ha dos mercats: l'especulatiu i un altre en què la vivenda és una necessitat bàsica, un bé de consum. I ha d'actuar en conseqüència, produint habitatge al marge dels circuits especulatius, o dels inversionistes, si es prefereix utilitzar un terme més correcte. Si el problema de la carestia de la vivenda deriva del seu caràcter d'inversió especulativa, els que desitgen adquirir-ne una per a viure estan en inferioritat de condicions, no poden competir. Ignorar açò i traçar estratègies que obvien aquesta dada és dissenyar polítiques equivocades, inútils.

La reducció de les dimensions pot tindre un efecte contrari al perseguit: l'encariment, encara que siga en termes relatius, dels pisos. Per a molts inversors la reducció de la grandària de les vivendes els pot resultar molt avantatjosa en permetre'ls multiplicar la inversió i dividir el risc. Pel que les mesures proposades no sols serien inservibles sinó que fins i tot, paradoxalment, podrien encoratjar l'espiral especulativa.

El problema de la vivenda hui no és un problema de producció, d'insuficient producció. El sector immobiliari produeix més vivenda de la necessària, més de la que la demanda d'allotjament pot absorbir, està sobredimensionat. El problema de la carestia requereix posar en el mercat, directament o indirectament, allotjaments a preu taxat, habitatges el preu del qual no es fixe lliurement en un mercat especulatiu. Segons estimacions del Ministeri de la Vivenda, en 2004 a penes un 9 % de les vivendes iniciades van tindre algun tipus de protecció (el que implica un preu taxat), una xifra molt inferior al 25 - 30 % que era habitual en la dècada precedent. La reducció del públic, el desistiment de responsabilitat de les Administracions, ha fet que l'adquisició d'una vivenda siga hui més i més difícil per als qui realment la necessiten, però la reducció de la grandària de l'hàbitat no és el camí.

* Arquitecte

Fitxer baixat de <http://www.terracritica.org>