

Publicat el 13-4-2003 a "Diari Levante - EMV".

## **Vivienda y desigualdad**

Emèrit Bono \*

José María Nácher \*\*

Disponer de un empleo y acceder a una vivienda son condiciones básicas para la libertad y dignidad individual. Los precios de la vivienda en toda España y en la Comunidad Valenciana (CV) llevan años creciendo desorbitadamente. Según el ministro Álvarez Cascos, a pesar de que los precios son altos y crecientes, alguien sigue demandando las viviendas, así que el sector de la construcción, a construir, que es lo suyo. El territorio español acumula más y más viviendas sin que el aumento de los precios parezca tener un final. Algunos de los municipios con mayor crecimiento en construcción de viviendas están en la CV. Y, aunque el precio de la vivienda en la CV sigue acelerando su crecimiento, es inferior al precio medio español. ¿Qué hay detrás de esta situación nacional y regional?

Primero, en el arranque del proceso de aceleración de los precios se dieron mejores condiciones de acceso a la vivienda para parte de la población: crédito más barato y más empleo. Como los intereses a pagar por las hipotecas eran históricamente bajos, personas y familias se atrevieron a comprarse una casa, eso sí, hipotecándose media vida. La decisión ha supuesto en muchos casos una soga al cuello. Y el miedo a perder el hogar por no pagar hace que mucha gente acepte trabajar en unas condiciones que de que otro modo difícilmente aceptaría. Además, el alto coste de la vivienda es una importante causa de que la edad de emancipación entre la población más joven se retrase.

Pero, segundo, en la consolidación del proceso del alza de los precios han tenido un papel crucial las grandes fortunas y las grandes empresas españolas. La gente con más poder económico ha invertido tanto en la producción como en la adquisición de viviendas. El sector de construcción, el sector financiero y el resto de sectores más pujantes estrechan lazos para hacerse más grandes y afrontar supuestamente el reto de competir en un mundo global. Pero, como otras inversiones entrañan más riesgos, la rentabilidad esperada del negocio inmobiliario para las superempresas y muchos particulares es aceptable. Por otro lado, ha habido la correspondiente especulación -comprar anticipando el crecimiento de precios-. En fin, mucha gente con dinero gana más dinero.

En la CV hay más opciones de negocio inmobiliario. Las expectativas sobre la llegada de población permanente (jubilados) o de turistas residenciales desde España y el norte europeo son muy altas. La coyuntura de

incertidumbre no acabará con la mayor parte de ese gran mercado del futuro. Así que los más grandes tienen motivos añadidos para construir y comprar vivienda, especulen o no con el aumento de precios.

Tercero, en España los gobiernos locales no tienen suficiente autonomía en sus ingresos para dotar a la población de buena parte de los servicios de los que depende la calidad de vida. En consecuencia, los ayuntamientos tratan el suelo municipal como una fuente de ingresos. Cobran precios altos del suelo a las promotoras y/o facilitan promociones residenciales que eleven el número de contribuyentes. En la CV, la LRAU puede haber contribuido a agilizar la puesta a disposición de las promotoras más suelo urbanizable y quizás a mantener los precios de la vivienda por debajo del precio medio español. Pero la LRAU ha ayudado también lo suyo a que se construyan en muchas áreas de la CV más viviendas que en el resto de España. Sin una estrategia regional de ordenación del territorio, el desastre para el medio natural y humano es bastante probable.

El punto de partida de los precios de la vivienda en la CV era bastante inferior. Y no necesariamente el negocio inmobiliario en la CV está más sometido al mercado y la competencia gracias a la LRAU. El sector de la construcción en la región dispone de más oportunidades de suelo potencialmente atractivo tanto para la población local como foránea, con o sin LRAU. Acordando el reparto del pastel territorial, las grandes empresas se pueden permitir precios menores para un mayor volumen de producción y ganar lo mismo o más que en el resto de España. Además, se benefician de la predisposición de nuestros gobiernos a utilizar el dinero de todos para construir infraestructuras y equipamientos tan emblemáticos (los cuales beneficiarán a su vez a las empresas que gestionen los servicios).

La VPO y la posibilidad razonable de un parque público de vivienda en alquiler no son hasta ahora objetivos prioritarios. El desarrollo de la libertad individual así lo exigiría. En la CV la vivienda de alquiler tiene una presencia cinco veces menor que en Europa. Al final y a lo peor, la vivienda en nuestras localidades acabará siendo sólo un gran negocio para los poderosos, nacidos aquí o fuera, y un lastre asfixiante o, peor aún, un imposible para los menos pudientes, nacidos aquí o fuera, al mismo tiempo que contribuye a degradar nuestro suelo, especialmente en la costa.

\* Catedràtic de Política Econòmica

\*\* Professor del Departament d'Economia Aplicada. Universitat de València

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