

Editorial

CARLOS JIMÉNEZ ROMERA
Madrid (España), junio de 2005.

El recorrido de este monográfico se remonta a una visita al País Valenciano, en el Mediterráneo español, el pasado verano. Aunque el conjunto del país se encuentra sometido en la actualidad a un frenesí inmobiliario, esta dinámica se muestra de forma especialmente obscena en aquella región. Allí la destrucción del territorio, de la huerta y de la costa, de las mismísimas ciudades, es un tema omnipresente en los medios de comunicación, en las tertulias y en los tribunales (como puede verse en el artículo de Fernando Gaja i Díaz y en las secciones de Cartas y Noticias). De esta situación especialmente sangrante surgió la idea inicial de este monográfico.

Sin embargo, una vez que nos enfrentamos al *mercado inmobiliario* nos encontramos con un objeto difícilmente abarcable, con tal número de caras y aristas que cualquier aproximación resultaba necesariamente parcial. Es posible que esta afirmación resulte un tanto gratuita para aquellos que, desde el mundo académico, han dedicado toda una vida al estudio de esta realidad; sin embargo, al realizar una sencilla búsqueda a través de internet, se puede comprobar que, aparentemente, el *mercado inmobiliario* es, simplemente, un enorme tablón de anuncios por palabras donde los inversores más hábiles pueden hacer dinero fácil y rápido y las *pobres familias* perder todos sus ahorros a cambio de un mínimo techo. El consenso en torno a este tema nos convenció definitivamente de la necesidad de este monográfico.

Desde el punto de vista de la economía oficial, el asunto es bien sencillo: el mercado se rige por la oferta y la demanda, no puede ser de otra manera y cualquier disfunción sólo puede provenir de las injerencias exteriores al propio mercado. La solución a cualquier problema es siempre la misma: mayor liberalización (la receta universal). Este monográfico debe arrancar, pues, poniendo en evidencia las contradicciones de esta *versión oficial*.

La función de un mercado es poner en contacto a un comprador y a un vendedor, posibilitando el intercambio de una mercancía. A diferencia del mercado tradicional, que se limitaba a facilitar que los individuos negociaran el precio de la mercancía, el mercado ideal de los economistas supone que existe un precio *objetivo* en función básicamente de la oferta y la demanda, por lo que basta aplicar unas reglas muy sencillas para modificar dicho precio, tanto desde la oferta como desde la demanda: a mayor demanda, mayores precios, a mayor oferta, menores precios... Tal vez este modelo pueda ser aplicable en otros ámbitos, pero todos los datos indican que no lo es al mercado inmobiliario que nos ocupa. El primer bloque de artículos se centra, precisamente, en analizar los factores que influyen en la formación de los precios inmobiliarios; el panorama es complejo, pero coincide en gran medida con las intuiciones que, al margen de los modelos económicos, tenemos la mayoría de los habitantes de la ciudad. En cualquier caso, la explicación habitual, que culpa del aumento de precio de la vivienda a la escasez de suelo, se desmorona en cuanto se analizan fríamente los datos.

El análisis de la formación de los precios inmobiliarios puede ser un problema interesante para los economistas, pero, ¿en qué nos afecta al resto de la humanidad? Al margen del interés, *legítimo*, que cualquiera de nosotros pueda tener por invertir en bienes raíces, lo cierto es que, en la mayor parte de la superficie terrestre, contar con un refugio resulta una necesidad biológica básica (en el resto de los casos, una necesidad social igualmente básica). Así, la relación entre el precio de la vivienda y el nivel de ingresos de las personas, influye decisivamente en su calidad de vida en la medida en que el *progreso* tiende a eliminar la *autopromoción* y a limitar el acceso a la vivienda al margen del mercado establecido. Este mercado se convierte en el mecanismo para cubrir una necesidad vital y social, pero al tiempo se rige por criterios fundamentalmente monetarios y egoístas, de forma que la vivienda se ha convertido, en los últimos tiempos, en un lucrativo negocio (en algunos países como España, el negocio más lucrativo) y los intereses inmobiliarios en los actores principales del diseño de las políticas urbanas y económicas. En este punto, hay que dirigir la mirada hacia las políticas que está desarrollando este fortalecido sector inmobiliario y hacia sus consecuencias para las ciudades, los ciudadanos y el conjunto del territorio. Efectivamente, el desarrollo de las ciudades hace tiempo que dejó de responder a las necesidades de sus ciudadanos (si es que alguna vez lo hizo) para lanzarse a los brazos de un sector inmobiliario del que participan, en menor o mayor medida, casi todos los actores sociales.

Resulta también significativo el contraste entre los problemas del opulento primer mundo y aquellos de los países *en desarrollo*. Al igual que ocurre con la obesidad y con el hambre, nos encontramos con un panorama divergente en apariencia, pero que responde a un mismo principio economicista. Mientras España se dirige hacia un evidente *superávit* de viviendas (como queda reflejado en el artículo sobre infrautilización de viviendas de Raquel Rodríguez), con un parque totalmente sobredimensionado (a pesar de la imparable y constante destrucción del patrimonio construido), en los países latinoamericanos

no parece vislumbrarse un horizonte para el final de la escasez. Pero la política que se esconde tras estas dos realidades no puede ser más semejante: la vivienda como negocio para las élites, como inversión para el ahorro de las clases medias, como un sueño inalcanzable para un número cada vez mayor de *desheredados*. En este punto, resultan tremendamente ilustrativas las políticas de vivienda desarrolladas en los últimos años: políticas económicas, no sociales, pensadas para el desarrollo del PIB, no para mejorar las condiciones de vida de las personas. Aunque en el negocio privado se pueda aceptar la legitimidad de sobreponer el interés particular al general (de hecho nuestra sociedad se asienta en este principio), no se comprende muy bien por qué las políticas que desarrollan las administraciones públicas se rigen por los mismos criterios del sector privado.

Hay otros temas muy relacionados con el mercado inmobiliario que no se han podido tratar en este monográfico: no hemos hablado de políticas sociales en torno a la vivienda que se están desarrollando en diversos lugares del mundo (basta hacer una rápida búsqueda entre las buenas prácticas) y apenas se ha tratado el problema de la tenencia (del suelo y de la vivienda). El tema de la *burbuja inmobiliaria*, que tanto parece preocupar a los economistas, apenas queda someramente reflejado en los artículos de José Manuel Naredo y en la sección *En la Red*. Sin embargo, posiblemente la ausencia más importante es la del mundo rural, que ha quedado fuera en espera de un futuro monográfico una vez que este número ya ha superado todas las previsiones iniciales.