

A propósito del precio de la vivienda

FERNANDO ROCH
Madrid (España), enero de 2003.

El precio de la vivienda lleva camino de convertirse en uno de los arcanos de la era posindustrial. En esta época dominada por el conocimiento racional, esta dimensión tan pegada a lo cotidiano se escapa a las explicaciones y a los ensayos predictivos de los expertos. Es más fácil calcular la masa y la composición química de una estrella a la que nunca llegaremos que lo que le va a costar al ciudadano su vivienda la temporada que viene.

El precio de la vivienda es una magnitud que generalmente crece, al menos desde que disponemos de estadísticas. Y si se ha registrado algún retroceso ha sido porque se ha descontado la inflación en los cortos intermedios en los que los precios se han estabilizado.

En Madrid, sobre todo desde mediados de los años 80, los precios se han disparado hasta alcanzar cotas históricas. Luego, este fenómeno se ha extendido al resto de las ciudades españolas en diferentes momentos y con diferentes velocidades y dimensiones. El crecimiento experimentado por el precio de la vivienda resulta además muy superior e independiente del experimentado por el índice del coste de la vida (IPC) que sirve como guía macroeconómica de la inflación, y esa independencia genera desasosiego político porque aleja cada vez más la evolución de esta magnitud de la evolución general de la economía y de las posibilidades de los ciudadanos de acceder a un bien fundamental reconocido como tal en la Constitución.

En una sociedad que ha incorporado a su disco duro el discurso mercantil, todo precio es producto de un encuentro en el mercado. De esta forma, si los precios crecen es porque el encuentro entre oferta y demanda está desajustado. La demanda es muy superior a la oferta y entonces hay que invertir la ecuación para que el resultado se corrija y los precios bajen. Esta sencilla proposición incrustada en el discurso político dominante y generalmente aceptada, no se corresponde con lo que ocurre en la realidad pero está teniendo consecuencias decisivas en muchos campos de la vida económica y cotidiana y, al paso que lleva, empieza a representar una seria amenaza ecológica.

Realmente son otras las cuestiones que influyen en la formación de precios, pero antes de seguir conviene liberarnos del secuestro mercantil en que se nos encontramos porque esa necesidad es peligrosa. Claro que las viviendas se compran y se venden con cierta libertad, pero su precio no depende de una coyuntura mercantil, es decir que hoy no suben y mañana bajan según las que estén en venta o según cuánta gente quiera comprarlas. Los precios de las viviendas (no tiene sentido hablar en singular porque precios hay muchos y viviendas también y los valores medios no significan nada) tienen dos dimensiones que son fundamentales y son dos dimensiones físicas: tiempo y espacio que referidos a una sociedad son historia y geografía. Ninguna de ellas tiene que ver con la cantidad.

Dicho de forma muy simplificada, el precio de una vivienda, y todo el mundo lo sabe porque de lo contrario todo sería de otra forma, depende del lugar en que se encuentra y del momento en que se vende. Pero no depende de la coyuntura que es un momento que ignora lo que ha ocurrido antes y no le interesa lo que va a ocurrir después, sino del momento histórico, es decir, de la memoria de la historia inmobiliaria de la ciudad de que se trate. Pero ¿qué significa eso?

Significa, en primer lugar y por lo que se refiere al espacio, que el precio no viene dado por el número de viviendas en el mercado sino por su localización dentro de ámbitos que todos reconocemos porque de lo contrario no influirían en el precio. Es algo bastante lógico y tan preciso como lo requiere la cuestión. Está claro que la mayoría de los ciudadanos que viven en una ciudad comparten una especie de mapa social de la misma. Todos saben dónde viven los distintos grupos sociales (clases) jerarquizados según su renta, de manera que basta con que alguien diga dónde vive para que todo vecino que le escuche sepa con bastante aproximación a qué clase pertenece. Si ese mapa no fuera una imagen suficientemente precisa, bien difundida y ampliamente compartida no serviría para su propósito. Lo cierto es que las diferentes clases sociales tienden a distribuirse por los diferentes barrios o ámbitos de la ciudad según sus recursos, creando un mosaico social que se corresponde con un mosaico de precios de la vivienda. De hecho muchas agencias inmobiliarias ya clasifican por zonas sus ofertas. Los mecanismos con los que se modela este espacio que son realmente complejos no interesan ahora, pero no hay duda de que esta estructura se alimenta de rentas familiares y su carácter diferenciado surge de la diferencia de esas rentas. No es obligatorio que las diferentes clases se repartan de esta forma en el espacio de la ciudad pagando por ello el precio necesario para que el escalón inferior quede excluido, pero lo cierto es que lo hacen y que se trata de una práctica social que tiene ya una considerable tradición histórica, y que parece de momento imposible de desarraigar. Ahí está la razón del precio, pagar lo que uno sí puede, forzando la propia capacidad, para excluir a los que no pueden aunque se esfuercen. Los precios resultantes de este

mecanismo de exclusión y segregación que agrupa a los iguales son superiores a los de construcción. Ese exceso se lo queda el que puede, que normalmente es el que posee el suelo o la vivienda cuando los precios suben. De esta forma el precio del suelo es una resultante y no condiciona el precio de las viviendas.

De hecho, hay un espacio social que se corresponde cada vez más con el mapa de rentas de las familias de la ciudad y con el mapa de precios de la vivienda. Las tres cosas son muy estables y en todo caso cada vez son estructuras más depuradas y más equivalentes. Y desde luego, lo que no tiene duda es que no se van a alterar porque se urbanice Madrid hasta la Laguna de Peñalara. Y tendrían que ocurrir muchas cosas para que un piso en el barrio de la Fortuna dejara de ser seis veces más barato que otro en La Castellana.

Sin embargo, la dimensión espacial que acabamos de analizar sólo nos explica la presencia de un espacio diferenciado con precios jerarquizados. Ahora habría que buscar en su dimensión histórica las razones del crecimiento imparable de esos precios. Así, en segundo lugar, podemos decir que, en efecto, es la evolución histórica de estas estructuras la que ha conducido al crecimiento de los precios, aunque hay otros aspectos históricos que merecen nuestra atención porque ayudan a entender la cuestión principal que nos interesa. Si dejamos la explicación del crecimiento de los precios para el final, hay que recordar que siempre hubo clases y esas clases ocupaban espacios separados. Sin embargo, hasta mediados del siglo pasado era muy frecuente que los distintos grupos de renta vivieran entremezclados en los mismos edificios ocupando los diferentes nichos que ofrece una casa de viviendas colectivas. Era un mundo alojado en alquiler y esa mezcla no permitía identificar ámbitos de la ciudad bien definidos, aunque siempre había matices: vecinos como los de Lavapiés no era fácil encontrarlos en el barrio de Salamanca, ni siquiera ocupando los sotabancos. En todo caso, el alquiler suponía un freno a la evolución de este universo plural hacia el mosaico social actual.

A finales de los años cincuenta se producen varias novedades que van a transformar el panorama del alojamiento en España y especialmente en Madrid. En primer lugar la generalización progresiva del modelo de alojamiento en propiedad. En segundo lugar, el desarrollo de un sistema inmobiliario privado que, por primera vez, va a abordar la construcción masiva de viviendas para amplios sectores de la población. En tercer lugar, que los inmigrantes que van llegando por oleadas a las grandes ciudades del país van a encontrar por fin trabajo en las nuevas industrias que se crean, y van a disponer de salarios fijos aunque no muy elevados. Hay otras cuestiones como la progresiva generalización del crédito hipotecario, etc. Pero lo importante es que el problema del alojamiento que había alcanzado a finales de los cincuenta proporciones insostenibles en algunas ciudades como Madrid o Barcelona, se resuelve con una batería de instrumentos destinados a facilitar las tareas del sistema inmobiliario privado que se va a encargar de resolver la parte nuclear de este problema, y que esas facilidades no han dejado de aumentar desde entonces.

Ahora sería el momento de lamentarse de que no se siguiera el modelo de alquiler, por sus supuestas ventajas de movilidad, etc. Pero si hemos de hablar de un alquiler asequible y social, eso sólo lo puede proporcionar el sector público y para ello necesitaba unos recursos que no tenía porque estaba lejos del modelo de Bienestar que disfrutaban Francia, Gran Bretaña o Suecia, por referirme a países con un parque público o social de viviendas importante. Lo cierto es que las regulaciones de arrendamientos bloquearon los precios de los alquileres y prorrogaron indefinidamente su disfrute a los que ya lo tenían. Se trataba de una medida que enterraba política y económicamente a los viejos caseros para que los obreros de la nueva industria fueran más baratos, al tiempo que abría el futuro a la promoción inmobiliaria moderna. Estas medidas empezaron por afectar a todo el parque histórico en alquiler que en años sucesivos va a ir pasando a manos de sus arrendadores a precios bastante asequibles por ley. Hoy el régimen de tenencia en propiedad en Madrid se acerca al 90 % y puede que sea de los más altos del planeta.

Pero este proceso histórico que explica una condición necesaria del sistema actual de precios, no es suficiente para justificar el alza permanente que sufren. Ese alza no es más que la consecuencia de que, desde ese momento en que se inaugura la era del alojamiento moderno de Madrid, la vivienda se ha convertido, también por primera vez en la historia, en un campo de acumulación de patrimonio doméstico, algo impensable una década antes. Un campo de acumulación de rentas familiares, generalizado (no sólo las viejas clases propietarias) y diferenciado. Si las rentas establecen diferencias sociales, su acumulación a lo largo del tiempo amplifica esas diferencias hasta llegar al campo de precios de la vivienda que actualmente caracteriza a nuestra ciudad.

Lo importante es darse cuenta de que en la construcción de este campo diferenciado y acumulativo han intervenido todos los ciudadanos de una u otra forma, pero que el protagonismo y la mejor parte ha sido para los agentes económicos que lo han construido. Algo más de cuarenta años después de esta inflexión, los resultados sorprenden a todo el mundo, pero la dinámica que ha conducido a los precios actuales empezó entonces y no sería la que es hoy si la historia posterior hubiera sido otra.

Un espacio diferenciado y acumulativo convertido en patrimonio de las familias que componen nuestra formación social y un sistema promocional-financiero que ha ido labrando su hegemonía en estos años son las dos columnas del actual sistema de precios, frente al cual no vale de nada llenar de viviendas el mercado. Sin duda podríamos hacer un repaso histórico más minucioso y tratar de comprobar los efectos en la evolución de los precios de acontecimientos como la entrada en la Unión Europea, la sustitución de la peseta por el euro, los problemas de la inversión bursátil, el blanqueo de dinero negro, pero todos estos fenómenos burbujeantes se hubieran esfumado si el fondo del escenario inmobiliario residencial no hubiera sido una formación social, estructurada en clases y con una gran capacidad de acumulación patrimonial en sus estratos medios y superiores, porque es esa firme estructura la que en última instancia mantiene y garantiza la inversión. Precisamente esa capacidad es la que ha dejado fuera a los estratos más débiles que ven cómo se aleja cada vez más el tren del alojamiento. Para los que se encuentran dentro, la velocidad de los precios no importa demasiado, porque con los precios crece su patrimonio. También aumentan las diferencias entre escalones para que la jerarquía se mantenga.

Todas esas incidencias a las que los analistas económicos gustan de atribuir la causa de las alzas, han sido en realidad una especie de catalizadores que han ayudado a tensionar el sistema de precios hasta el máximo que admitía la capacidad jerarquizada de acumulación del universo familiar. Hay que recordar que los fondos de inversión inmobiliaria residencial representan una proporción muy pequeña respecto al total del parque y su incidencia debe ser escasa en los precios. También hay que recordar que eso que se llama mercado y que no es más que ese mapa social compartido puesto en números que permitan conservar su capacidad segregadora, es básicamente un mercado de segunda mano, es decir, algo que se establece de una manera colectiva por los ciudadanos que compran y venden sus viviendas. No es una realidad manejada directamente por los profesionales de la promoción inmobiliaria. De hecho es la referencia de la que parten los promotores para sus operaciones, y de la que intentan sacar el máximo partido forzando lo que se pueda, que es menos de lo que se suele imaginar.

Si en una primera etapa, cuando aún nuestra sociedad construía su espacio social a golpe de nóminas mensuales, los precios se mantuvieron en términos asequibles, en una segunda, cuando las viviendas ya se habían constituido en patrimonio familiar, los precios empezaron a incluir ese patrimonio como parte importante de su capacidad de pagar (y de excluir). Fue a mediados de los 80 cuando realmente se generalizó la inclusión de cadenas de patrimonios activando el mercado de segunda mano para alimentar el de vivienda nueva y favorecidos por la liberalización del crédito hipotecario y por las ventajas fiscales del decreto Boyer y su incondicional apoyo al sistema inmobiliario. Alguien que quería comprar una vivienda nueva en un nuevo espacio (generalmente de clase media más moderno), vendía la suya a otro que a su vez vendía la suya, etc. Cada uno de los eslabones de esa cadena de compradores-vendedores incluía su patrimonio ya acumulado y su capacidad de endeudamiento (su nómina para entendernos) y el polinomio resultante era en realidad un sumatorio de capacidades de endeudamiento que podía, según su longitud, llegar a precios muy altos. Todo muy ficticio pero muy real, porque paradójicamente poca gente podría comprarse su propia vivienda pero pueden pagar otra más cara. Esto sólo es posible en una sociedad inmobiliaria de segunda generación, con un amplio patrimonio residencial consolidado. Por otra parte, la capacidad de endeudamiento ha aumentado considerablemente en los últimos años, con la bajada de los tipos de interés, que es sin duda la magnitud macroeconómica que más influye en el precio de la vivienda.

Seguramente en el fondo de esta dinámica que reconstruye el espacio social de las clases medias cada diez o quince años hay una profunda insatisfacción. El modelo de vivienda ideal se revisa periódicamente y las aspiraciones se renuevan. El problema es que los efectos de esta revisión insatisfecha son demoledores sobre el tamaño y la extensión de la ciudad y sobre los estratos sociales más débiles: jóvenes que buscan su emancipación, clases marginadas del mundo laboral e inmigrantes. Pero si son demoledores para la ciudad representan, sin embargo, un filón de oro para la promoción inmobiliaria y el mundo financiero.

Madrid, que hace dos décadas mantiene su población gracias a que compensa su declive con una importante inmigración extranjera, está alcanzando cotas de producción de viviendas superiores a las de los años 70, cuando se construía su gran espacio metropolitano bajo una explosión demográfica. Pero esa desmesura no ha contribuido a reducir el precio, ni a resolver el problema de alojamiento de los grupos marginados. Vamos camino de duplicar la capacidad de alojamiento construyendo una ciudad sobredimensionada cada vez más ineficiente, donde los recorridos se alargan sin necesidad y, sin embargo, se agrava el problema de alojar a grupos fundamentales de nuestra formación.

En Madrid, donde parece imperar últimamente la ley del silencio estadístico, se puede decir que las viviendas infrautilizadas (vacías y secundarias) superan las 300.000 en el municipio central y las 600.000 en la región. Mientras tanto, el nuevo planeamiento dibuja un horizonte de otras 800.000 en la región y entre 300 y 400.000 en la capital. Dicen que eso bajará los precios, pero que nadie se alarme, eso no ocurrirá. Si se construyeran todas esas viviendas es posible que terminaran por hundirse los precios y

también el país. Realmente esas cifras corresponden a una catástrofe. Y, además, nadie con poder real quiere de verdad que bajen los precios. Las familias alojadas (que son la mayoría), y aunque eso no afectase sus posibilidades de cambiar de vivienda, se sentirían desposeídas ante la pérdida de valor patrimonial, pero los promotores inmobiliarios que han calculado sus ganancias sobre precios al alza irían a la quiebra y con ellos uno de los pilares de la actividad económica de la región. Finalmente, el sector financiero se quedaría sin garantías para sus préstamos hipotecarios que constituyen una parte fundamental de su negocio. Vamos, una catástrofe. De hecho cada vez que los precios se estancan o se presentan los primeros síntomas de descenso se disparan todas las alarmas y el sector reduce su actividad rápidamente. O sea, todos los pronunciamientos sobre la bajada de los precios son falsos. Y desde luego no existe ninguna posibilidad de que la promoción privada proporcione vivienda a los que han quedado apeados del tren inmobiliario. Las distancias ya son insalvables. La única forma de alojar a los que no tienen capacidad de subir al tren, ni por sí mismos ni con la ayuda de sus familias, es a través de una política pública adecuada. También existe la posibilidad de aceptar el destierro y buscar algún apeadero lejano desde el cual subirse al furgón de cola del tren, pero eso encierra el riesgo de quedarse en vía muerta a todos los efectos, porque esos lugares están fuera de los circuitos por los que fluyen el empleo, los servicios y la riqueza.

Basta con seguir las curvas de producción de viviendas y de precios en los últimos años en Madrid y se comprueba que crecen de la mano. A más viviendas producidas, más sube el precio. Justo lo contrario de lo que dicen los manuales de economía vulgar. Pero exactamente lo que puede esperarse cuando se conocen las verdaderas dinámicas que alimentan este fenómeno. Realmente es al revés, es el crecimiento mantenido de los precios el que indica la buena salud del sector, como dicen los expertos, y que anima a seguir aumentando la producción. Bastará la más mínima inflexión a la baja de los precios para que reduzcan su producción. Si de ese comportamiento alguien espera una bajada de los precios puede esperar sentado. Si alguien cree que clasificando todo el suelo del planeta y urbanizándolo, se va a arreglar el problema también puede esperar sentado. Todavía en Madrid estamos construyendo los suelos que se clasificaron hace 17 años, en aquel Plan de 1985 al que todo el mundo acusó de quedarse corto, de ‘apostar’ (hay que ver lo que les gusta el juego) por un Madrid de segunda división.

Y es que el discurso mercantil ha alimentado esa necesidad para legitimar su servil apoyo a la máquina inmobiliaria privada. El suelo y su escasez ha sido el argumento fundamental de esta falacia hasta convertirse en un signo distintivo de las inclinaciones ideológicas de las políticas de vivienda. Dime si pones al suelo como excusa y te diré quién eres y a quién sirves.

En la nueva alianza de agentes económicos que gobiernan nuestra ciudad, Madrid, y de la que en los últimos años la derecha municipal y regional no han sido más que sus gestores, no existe otro proyecto que ampliar hasta el infinito el campo de la actividad inmobiliaria privada y ello a pesar de haber dejado claro que no piensan resolver el problema de la vivienda existente. Es un proyecto ciego e irresponsable que se va cobrando víctimas por todas partes. La actividad industrial que fue la base material de nuestra economía durante casi medio siglo ha sido arrinconada y yace medio olvidada en beneficio de otras actividades de ocio y turismo que se asocian a operaciones inmobiliarias de gran dimensión. De hecho, todo lo que no pueda asociarse a una operación inmobiliaria no interesa. También ha condenado al alojamiento marginal o imposible a grupos de jóvenes y de población de bajos recursos a pesar de que son insustituibles para el mantenimiento de la metrópoli. Por otra parte está destruyendo el territorio, con desarrollos dispersos e infraestructuras a diestro y siniestro, que es un recurso no renovable, sin necesidad, y está ampliando el radio y el volumen de los desplazamientos en perjuicio de la calidad de vida, además de generar una ciudad cada vez más segregada e inhabitable. Finalmente, ha consolidado una desviación sistemática de los recursos familiares en perjuicio de otras aplicaciones que mejorarían la calidad de vida personal y colectiva y que contribuirían a crear una sociedad cívica más satisfactoria. Es, además, una desviación tensada hasta el límite. Todo está en el límite en este desafuero cuya fragilidad ante un aumento de los tipos de interés puede conducir a otro desastre financiero. No olvidemos que este sistema de precios se ha ido construyendo con intereses decrecientes.

En cualquier caso, habría que distinguir entre una política de suelo democrática al servicio de los ciudadanos y de la ciudad y una política de mercado de suelo. Si alguien dice que va a hacer una política de suelo destinada a que bajen los precios, les aseguro que está mintiendo, que lo que va a hacer es contribuir a que se enriquezcan los operadores inmobiliarios, sin que de ello se deduzcan ventajas para los ciudadanos en general y menos aún para los que tienen problemas de alojamiento en particular. Es cierto, como dicen los campeones de la caspa inmobiliaria, que algunos ayuntamientos se han dejado seducir por los brillos del negocio y venden su patrimonio a precios de mercado para alojar a los que no tienen problemas, como cualquier promotor, mientras ordeñan el sistema al que mantienen bien cebado, para aliviar sus problemas de tesorería. Son ayuntamientos que en su complicidad con la promoción, se han identificado con ella hasta olvidar sus más elementales deberes ciudadanos.

Sin embargo, sí es posible y necesaria en las actuales circunstancias hacer una política pública de suelo, aunque es preferible que sea sobre todo de vivienda, que no tiene por qué consistir en liquidar los patrimonios públicos históricos, que deberían cumplir funciones colectivas y cívicas, y que permita construir viviendas para los necesitados; esas mismas viviendas que han desaparecido de las, no obstante, bien abultadas estadísticas de producción. Y ello, con toda la diversidad de situaciones y regímenes de tenencia que sean precisos. Las líneas para desarrollar esta política, que exigiría recuperar democráticamente el gobierno local que la derecha ha entregado a los agentes económicos para su provecho y en detrimento de los intereses ciudadanos, son numerosas. Bastaría con reclamar las cuotas de vivienda de protección que legalmente corresponden a los nuevos desarrollos y controlar sus precios finales con efectividad. Pero sería más interesante poner en uso el gran parque de viviendas vacías o infrautilizadas con medidas fiscales que permitieran recuperar para la colectividad parte de los excesos que el campo de precios impone, y forzar a que cumplan un papel de alojamiento a precios razonables. También se debería abordar decididamente el inmenso campo de la rehabilitación desarrollando políticas más minuciosas para recuperar en las zonas centrales degradadas y en las periferias históricas, viviendas de todos los tamaños para diversas funciones y grupos de edad que contribuirían a mantener en estos espacios la diversidad social que hoy exigen los modelos sostenibles y cívicos de vida urbana.

El campo de intervención es enorme si los ciudadanos recuperan el gobierno de Madrid arrebatándose al mercado, controlado por los agentes urbanizadores que la ley del suelo entroniza después de un largo proceso histórico de políticas y decisiones dirigido a consolidar su hegemonía. Entre el precio que las familias pagan para mantener las cualidades segregadoras del espacio social y el coste real de las viviendas hay un inmenso botín que se disputan los sucesivos propietarios, desde el heredero histórico hasta el usuario final, pasando por los promotores. No hay ninguna razón para que no se lleve una parte sustancial el colectivo cívico que formamos todos. Se llama participación de la ciudad en las plusvalías generadas por su propia dinámica y se conoce desde hace casi un siglo, pero cada vez que se ha querido incluir en algún género de regulación apenas ha durado lo que ha tardado en secarse la tinta o ha faltado voluntad política para aplicarla.

El viejo modelo de alojamiento que inició su andadura a finales de los años cincuenta está agotado, apenas ha servido para construir sistemas metropolitanos que dejaron un profundo sentimiento de insatisfacción y numerosos problemas de vivienda sin resolver. Con ese modelo se desmontó lo que quedaba de vida urbana compleja y se instaló en su lugar un espacio segregado y clasificatorio en el que la sociedad jerarquizada ha ido acumulando rentas hasta alcanzar cotas de precios insostenibles. En ese espacio se ha consumado el divorcio entre los intereses inmobiliarios y las necesidades sociales de vivienda y, si no se remedia pronto, también se convertirá en la tumba de todas las aspiraciones cívicas legítimas que aún sobreviven.

