

# La “bomba de relojería” de la vivienda

Cataluña, que ha fiado al mercado la política inmobiliaria, se encuentra a la cabeza de la ‘burbuja’

PERE RUSIÑOL, Barcelona

El mercado inmobiliario es como “una bomba de relojería a punto de ser detonada”. Así concluye José García-Montalvo, profesor de la Universidad Pompeu Fabra, su reciente estudio sobre el sector para la Fundación de las Cajas de Ahorros Confederadas (Funcas). No es un caso aislado: la mayoría de los expertos ya no discuten sobre si existe la *burbuja* inmobiliaria, sino sobre cuándo se va a deshinchar y qué efectos tendrá para el conjunto de la economía española, cuyo último *milagro* —crecer año tras año por encima de la media de la UE— se basa precisamente en las hiperbólicas cifras del sector. Cataluña, que ha dejado la vivienda al albur del mercado, comparte con el resto de España la exuberancia del ladrillo en su modelo de crecimiento y ahora también los oscuros nubarrones que se divisan en el horizonte.

Sólo las constructoras niegan tajantemente que exista la *burbuja* y atribuyen sus contornos a la “intoxicación mediática”, en expresión del vicepresidente de la Asociación de Constructores de España, Apolinar Cuesta, quien insiste en que el crecimiento tiene bases sólidas porque “no hay *stock* y continúa la demanda”.

No obstante, las advertencias se acumulan. El prestigioso semanario *The Economist* calcula que

**“Las desgravaciones a la compra han echado más leña al fuego del alza de precios”, afirma el economista Josep Oliver**

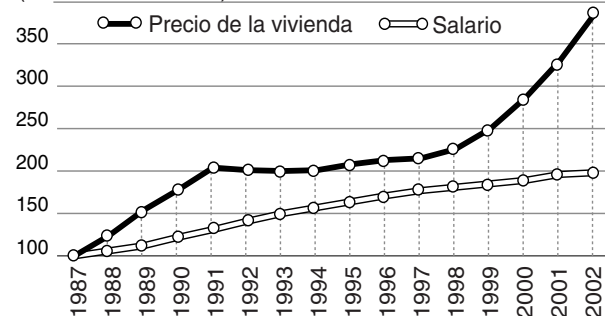
el precio de la vivienda caerá en España el 30% en cuatro años. Un estudio del BBVA estima que la sobrevaloración de los activos inmobiliarios entre 1999 y 2002 se sitúa en el 28%. El trabajo más reciente, de García-Montalvo, coincide exactamente en el mismo porcentaje utilizando otro método, inspirado en la medición de la *burbuja* bursátil que estalló en 2000. El mismo Banco de España, con un lenguaje más ponderado, calcula que la sobrevaloración de precios llega al 20% y advierte del riesgo de un “ajuste brusco”, lo que ha forzado incluso un cierto *mea culpa* del ministro de Economía, Rodrigo Rato.

Las cifras del sector desde 1999 son espectaculares, superiores al *boom* inmobiliario de finales de la década de 1980. En los últimos cuatro años, España ha producido el 40% de las viviendas de la Unión Europea —se ha pasado de una media de 250.000 viviendas nuevas al año a 550.000—, los precios se han doblado en sólo cinco años y han crecido muy por encima de los salarios, el endeudamiento de las familias a largo plazo se ha disparado con la suscripción masiva de créditos hipotecarios y la inversión inmobiliaria en las carteras familiares alcanza el 69%.

La evolución del sector en Cataluña y su repercusión en el conjunto de la economía siguen “prácticamente la misma tendencia”

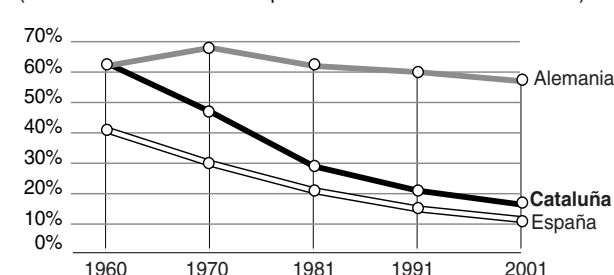
## Un sector en ebullición

**Tasa de crecimiento del precio de la vivienda respecto al salario medio. España, 1987-2002**  
(100=índice de 1987)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

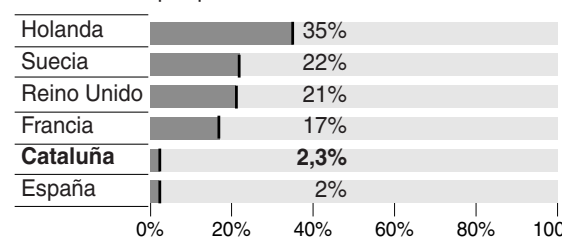
**Retroceso del alquiler. 1960-2001**  
(% de las viviendas de alquiler sobre el total de viviendas)



Fuente: Censos de viviendas, INE.

**Viviendas de alquiler social en 2002**

En % sobre el parque total de viviendas



Fuente: Carme Trilla, *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*.



Uno de los grandes *hechos diferenciales* del mercado inmobiliario español y catalán es el impresionante retroceso del alquiler en las últimas décadas. El alquiler ha retrocedido en toda Europa —salvo en Finlandia, que hoy tiene un porcentaje superior al de 1960—, pero en ningún lugar como España y Cataluña, donde los poderes públicos han incentivado sólo la compra de vivienda.

Cataluña tiene hoy un porcentaje de viviendas de alquiler superior a la media española —el 16,6%, frente al 11,5%—, pero ha retro-

cedido más en las últimas décadas: en 1960, el índice era incluso superior al de Alemania, el gran referente europeo del alquiler, y alcanzaba el 63% del parque de viviendas. Hoy, Alemania aún roza el 60%, mientras que Cataluña ha descendido casi 50 puntos. Además, el alquiler social —gestionado por las administraciones públicas— no llega ni al 2,3%.

## Caída en picado del alquiler

La situación es tan anómala que la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), en su último informe sobre España, sugiere reorientar las ayudas públicas a la vivienda para que pasen de la compra al alquiler. Todos los partidos prometen ahora dar un impulso al alquiler.

La izquierda quiere convertir el alquiler en

Este último año, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda alcanzó los 1.553 euros en Cataluña, cifra únicamente superada por Madrid y el País Vasco.

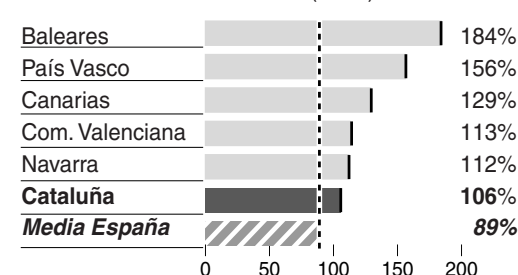
Además, los precios han subido mucho en todas las provincias catalanas, según pone de manifiesto un reciente estudio para la Funcas de Jorge Martínez Pagés y María de los Llanos Matea Ro-

sa: entre 1996 y 2001, crecieron el 48% en Lleida, el 58% en Girona, el 60% en Tarragona y el 79% en las comarcas de Barcelona.

El *boom* constructor también ha puesto en duda dos de los principios básicos del neoliberalismo: que los precios bajan con una mayor oferta —ésta se ha doblado y los precios también— y que ahondar en la liberalización del suelo

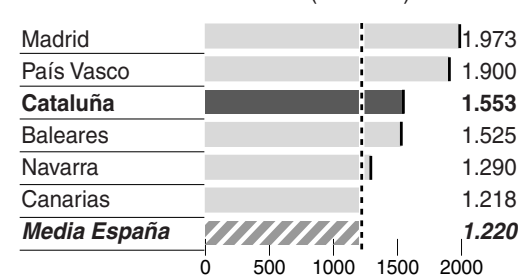
**Aumento del precio medio del metro cuadrado de la vivienda. 1991-2002**

Por comunidades autónomas (en %)



**Precio medio del metro cuadrado de la vivienda en 2002**

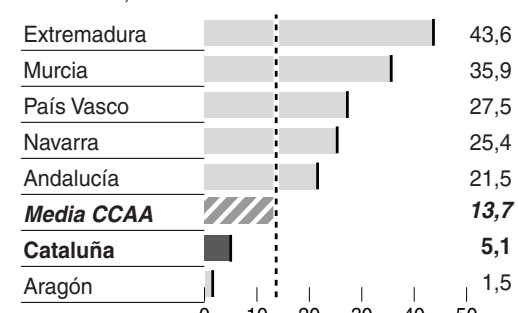
Por comunidades autónomas (en euros)



Fuente: Ministerio de Fomento.

**Viviendas de protección oficial iniciadas. 1998-2000.**

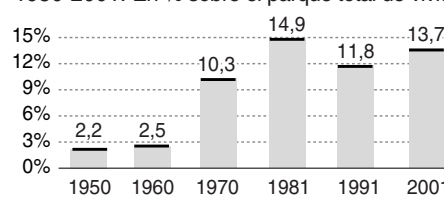
Por comunidades autónomas, en % sobre el total de licencias de obra



Fuente: Instituto de Gobierno y Políticas Públicas de la UAB.

**Viviendas desocupadas en Cataluña. 1950-2001.**

En % sobre el parque total de viviendas



Fuente: Censos de viviendas, INE.

para abaratarlo redonda también en un descenso del coste de la vivienda. “Hoy está claro que el precio del suelo se fija en función del de la vivienda y no al revés”, subraya García-Montalvo. En su opinión, la compra de vivienda como inversión, especialmente tras el *crash* bursátil, alentado por los bajos tipos de interés hipotecario, ha tenido mucho que ver con la *burbuja*, a pesar de que a su juicio se trata de una opción inversora con poca racionalidad.

Los poderosos incentivos fiscales para la compra de vivienda, en contraposición a las nulas ayudas al alquiler, han acabado de empujar la tendencia, con lo que indirectamente los poderes públicos se han convertido en una pieza clave del aumento de precios, según los expertos. “Las desgravaciones a la compra han echado todavía más leña al fuego”, se lamenta Oliver.

La política de vivienda de la Generalitat ha apostado por la promoción de la compra frente al alquiler y por dejar al mercado como principal regulador de la vivienda, según ponen de manifiesto varios trabajos del Instituto de Gobierno y Políticas Públicas (IGOP) de la UAB. Estos estudios destacan que la inversión pública de Cataluña en vivienda en las dos últimas décadas ha sido proporcionalmente de las más bajas de España y esta comunidad es de las que menos han impulsado las de protección oficial. “El Gobierno de la

**Cataluña se sitúa a la cola de España en gasto público en vivienda y en las promociones de protección oficial**

Generalitat ha renunciado sistemáticamente a convertir tanto la promoción pública como la rehabilitación en instrumentos básicos de la política de vivienda y tampoco ha explotado el potencial regulativo sobre vivienda protegida”, se escribe en el estudio *La vivienda: un derecho vulnerado*, de 2002. El Ejecutivo ha declinado ofrecer su versión sobre la evolución del sector pese a que este periódico se lo ha solicitado durante 10 días.

Entre 1985 y 1995, Cataluña destinó a vivienda sólo el 1,38% del gasto público total, muy lejos, por ejemplo, de Galicia (2,65%), Navarra (3%), Andalucía (3,38%) y el País Vasco (3,72%). La vivienda de protección oficial ha descasado sobre la modalidad de precio tasado —“la más cercana al mercado”, insiste el IGOP— y en la iniciativa privada: la promoción pública de vivienda en los últimos 20 años se sitúa en torno al 10% del total de la vivienda protegida, que tiene a su vez uno de los porcentajes más bajos de España. El mismo estudio pone de relieve que entre 1998 y 2000 las viviendas de protección oficial iniciadas en Cataluña representaron sólo el 5,1% del total, cuando la media de España fue del 13,7%. El porcentaje sólo fue menor en Aragón y queda a años luz de Extremadura (43,6%), Murcia (35,9%), el País Vasco (27,5%) y Navarra (25,4%).