

**COMENTARIOS AL DICTAMEN ECONÓMICO REDACTADO
COMO DOCUMENTO PRELIMINAR POR ALBERTO RECARTE
GARCIA -ANDRADE**

JESÚS GAGO DÁVILA

**COMENTARIOS AL DICTAMEN ECONÓMICO REDACTADO
COMO DOCUMENTO PRELIMINAR POR ALBERTO RECARTE
GARCIA –ANDRADE (1)**

29/04/05 jg

“Dejar el error sin refutación equivale a estimular la inmoralidad intelectual”

Karl Marx (citado por E.P.Thompson en Miseria de la Teoría)

[Hace ya muchos años- 20 exactamente- me pareció apropiado encabezar con esa misma cita el análisis crítico que, por encargo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid redacté sobre el célebre decreto Boyer (Decreto-ley 2/1985)².

Aunque desde siempre haya valorado el contenido moral de esa máxima, hay ocasiones en las que determinados estímulos externos me llevan a una mayor apreciación de la sabiduría que encierra. Como entonces, me parece especialmente oportuno recordarla ahora, tras la lectura del dictamen que da lugar a los comentarios recogidos en las páginas que siguen y que de modo mucho más sintético serán vertidos en el Informe solicitado por la Junta de Gobierno del COAM.

Dicho lo cual y siguiendo la muy acertada recomendación que Damián Quero hacía – sin mucho éxito- con ocasión de su dictamen sobre el anteproyecto de la ley hoy vigente³, trataré –tras la licencia que me he permitido en esa anterior apelación a la ética en el plano intelectual - de dejar a un lado no solo las cuestiones morales y “la obsesión por su depuración y ampliación en el enfoque normativo del desarrollo urbano”, sino también y simultáneamente la ideología, en su doble acepción axiológica y de “falsa conciencia”].

⁴ El documento incluido como parte del Dictamen de la Comisión lleva fecha de 2 de marzo de 2004, es decir apenas tres semanas después de la constitución de aquélla. Posteriormente su autor lo ha reeditado, con contenido prácticamente idéntico, como ponencia para el congreso de Registradores de la Propiedad celebrado en La Coruña unos meses después y finalmente esa última versión del texto ha sido publicada más recientemente por la revista “La ilustración liberal” (nº 21-22 dic 2004). Para los presentes comentarios se ha utilizado esa última versión cuya única diferencia apreciable con respecto a la originaria es la que resulta de la incorporación de un apartado introductorio y de un epílogo a modo de conclusiones

² El trabajo, transformado en artículo, fue posteriormente publicado por la revista Alfoz en su número 20 (sept 1985) bajo el título “La sombra de Boyer es alargada”.

³ Informe-Dictamen sobre el Anteproyecto de Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Redactado por D. Damián Quero Castanys, Arquitecto, por encargo de la Junta de Gobierno del COAM. Madrid 17 de abril de 2001.

Comencemos por el final:

“La humildad en temas económicos es obligada”. Con este colofón cierra su Informe Alberto Recarte (en adelante **AR**), no sin haber antes sentenciado: *“nunca me atreveré a decir ...que en España hay suelo suficiente y que no es necesario crear más. Atreverse a hacer esa afirmación es una insensatez”*.

Al autor, naturalmente, no debe de haberle pasado por la cabeza en ningún momento que más de una entre las abundantes afirmaciones que salpican su escrito - y todavía más la argumentación que las enhebra- pudieran ser merecedoras de ese doble reproche que él, con escasa prudencia, no ha tenido el menor reparo en lanzar - tan arrogante como injustamente en este caso- sobre la ministra de la vivienda.

Es por lo que aquella apelación a la humildad algo retórica, suena más bien a reacción airada de quien siente invadido un territorio que considera propio.

La supuesta (hiper)determinación de la realidad por los hechos económicos -*¡es la economía, estúpidos!*- y junto a ello el halo de Verdad Revelada con el que se adornan la teoría económica –es decir esa particular modalidad de aproximación al conocimiento de la realidad- y los juicios que desde ella se emiten [*mantenidas ambas cosas, casi siempre, dentro de los cánones del pensamiento académico oficial*] , explica el impacto que sobre el gran público suele tener incluso lo que, muy lejos del pensamiento científico, no pasa de ser mera opinión [*deformada?*] de los profesionales del ramo⁴.

Aunque rara, no es la primera vez que desde la autoridad del “pensamiento económico” se ha intentado [*y logrado*] imprimir una marcada orientación en la producción de leyes urbanísticas. Esa presencia, notable aunque mucho más diluida que ahora, pudo apreciarse en la reforma del 75⁵ y sobre todo adquirió singular relieve

⁴ Afortunadamente, algunos –muy pocos- miembros desgajados de la “congregación”, que han pasado a militar en la heterodoxia- con frecuencia tachados de ovejas negras o descarriadas cuando no de ignorantes-, siguen iluminando algunos resquicios de la realidad que el pensamiento único trata tan denodada como interesadamente de envolver en la bruma (gracias pues, Sampedro, Galbraith, Krugman Stiglitz y algunos más).

⁵ A.Santillana del Barrio y J.R.Lasúen, entre otros

en los albores de la contrarreforma de mediados de los 90⁶.

No deja de sorprender sin embargo que esa influencia siga manteniéndose acotada o anclada en el plano de la inspiración y sobre todo en el de la legitimación-tan próximos ambos a la ideología-, pero no acabe teniendo, en cambio, una presencia visible en las propuestas, es decir en el cuerpo normativo propiamente dicho. Y sorprende más porque si de algo está necesitado éste, desde siempre, es de mecanismos de verificación, de cuantificación, de estímulo a la eficiencia y de otros tantos aspectos tan alejados de la moral como cercanos a la economía, al menos en su dimensión disciplinar.

Opinar sobre ello y contrastarlo desde otros ángulos de aproximación igualmente disciplinar hubiera sido del máximo interés, pero por desgracia, ante la ausencia de propuestas concretas, hemos de limitarnos una vez más a desarrollar nuestra (contra)argumentación en el plano que nos ha sido impuesto que, en esencia, no es otro que el de la pretendida legitimación del Dictamen de la Comisión a partir del “texto económico” que es objeto de los presentes comentarios.

A la vista de la documentación producida por ese grupo de trabajo parece como si la carencia completa de un diagnóstico –siquiera leve- de la realidad territorial y urbana de la región madrileña⁷, hubiera querido cubrirse con el análisis de uno de los aspectos en que se pretenden concentrar las preocupaciones : las dificultades de acceso a la vivienda para un segmento de la sociedad , acrecentadas por la evolución de un mercado que ha visto crecer incesantemente los precios.

Pero lo que se echa en falta en este caso es, precisamente, un análisis y diagnóstico de la realidad madrileña –de su territorio- efectuada desde una particular óptica disciplinar: la economía. El análisis espacial de los procesos económicos, las tendencias de concentración o dispersión de actividades y el fenómeno de la terciarización; las externalidades, deseconomías y disfunciones observables en el modelo que rige el uso y la transformación de este territorio; la viabilidad o no de la

⁶ *El disparo de salida en ese último caso –ley 6/1998- lo dió tempranamente sin duda el actual secretario de Hacienda y Presupuestos- M.A.F.O.- desde la tribuna que por entonces ocupaba (presidente del Tribunal de la Competencia), con su por entonces famosa homilía “Informe al Tribunal de defensa de la competencia” convertida en doctrina oficial al trasladarse a un artículo de El País firmado por el ya ex ministro Carlos Solchaga (El mercado de suelo. El País 7 de octubre de 1993)*

⁷ *Nos referimos naturalmente solo a la documentación que se ha hecho pública, ya que desconocemos si se han manejado además otros documentos o si en las sesiones celebradas por el grupo [¿hay actas?] se han hecho o no otras aportaciones “in voce”.*

pervivencia del fenómeno de “exhuberancia [irracional?] de infraestructuras”, implícita -en la sustitución del histórico patrón de concentración por otro de dispersión al que hemos asistido sobre todo en la última década... ; y tantas otras cuestiones necesitadas de diagnóstico pura o principalmente económico.

Eso sería lo que hubiera tenido mayor utilidad a la hora de revisar en esta Comunidad su legislación de urbanismo y territorio, frente al enfoque doblemente reductivo que la Comisión nos ofrece: es decir, la visión de un solo problema desde una sola de las disciplinas- la economía- desde la que cabe abordarlo.

Ahora bien, dado que “esto es lo que hay” a ello nos atenderemos, pero no tanto por compartir esa metodología – a nuestro juicio inadecuada- , ni tampoco por el especial interés de esa cuestión en relación con la tarea de revisión o modificación de la vigente legislación del suelo en nuestra Comunidad, sino por la especial significación de este Informe (único y sectorial) y por la importancia que cabe concederle, en tanto elemento orientador de dicha Reforma y en tanto fundamento de sus principales tesis (o principios) y apuestas (o propuestas).

Del preámbulo del decreto de constitución de la Comisión de expertos [“en materia de régimen jurídico, económico y técnico del suelo”], puede extraerse la siguiente línea argumental:

- 1º el acceso a la vivienda para los ciudadanos constituye un problema
- 2º para resolverlo, ampliando las posibilidades de dicho acceso, es preciso agilizar la transformación / urbanización de suelo.

Dicho de otro modo: la falta o escasez de suelo –asumida al parecer como un dato objetivo e irrefutable- es causa (al menos una de ellas) de ese problema (las dificultades de acceso a la vivienda) y de otros (a los que el preámbulo alude sin especificar cuáles son).

A partir de esa “tesis central”, el cometido de la Comisión a crear es:

“establecer las líneas de **urgente** solución”

“recomendar las mejores fórmulas para introducir una mayor agilidad, seguridad y transparencia en el mercado de suelo”.

Aunque el alineamiento con esa “tesis central” por parte del Informe Preliminar que aquí se comenta es patente e incluso explícito, no deja de presentar visibles contradicciones al respecto.

En efecto, bajo el cuarto epígrafe del Informe “FORMULACIÓN DE PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN”⁸ el autor traduce –y en cierto modo hace suya- la referida tesis, del siguiente modo:

*“la **finalidad última** (es conseguir que) la oferta de suelo para los diferentes mercados sea suficiente en todos los casos”.*

“y ello al margen de”:

si la subida de precios de estos (últimos) años ha sido provocada por:

- una demanda imposible de prever
- la complejidad del proceso administrativo de creación de suelo urbano.

“o al margen de”:

si el suelo, de aquí en adelante, será **permanentemente escaso**, al menos en Comunidades como la de Madrid”.

Hasta aquí la ambigüedad del lenguaje- como bien puede apreciarse sobre todo en las salvedades (**“y ello al margen de”**)- no consigue ocultar un cierto distanciamiento con respecto a la “tesis central”, pese al referido alineamiento con ella.

Con similar levedad y “sutileza” ese mismo distanciamiento se reitera en varias ocasiones a lo largo del Informe:

*“**muchas veces se piensa** que el proceso de creación de suelo es el factor clave para explicar el precio final (de la vivienda)”⁹*

o más adelante:

*“**tradicionalmente** la primera causa alegada **popularmente** ha sido la escasez de suelo para construir.... relacionada con la complejidad de la intervención administrativa”.*

*“el problema de suelo no es un problema general, mientras que **sí lo es** el dedicado a la construcción de viviendas ... el más importante cuantitativamente y el que afecte más **directamente** a los ciudadanos”¹⁰*

y todavía más, en el rotundo texto del sexto epígrafe.

⁸ El epígrafe como tal ocupa ese orden (aunque sin numerar) y se añadió en la versión del Informe publicado como artículo; que es la utilizada para los presentes comentarios.

⁹ Epígrafe segundo “Consideraciones Generales”

¹⁰ Epígrafe tercero “El proceso de subida de precios del sector inmobiliario”.

“LA **PRIMERA** DE LAS CAUSAS DE LA SUBIDA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA LIBRE ES LA RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS”.

afirmación que sin embargo no impide a **AR cerrar** ese mismo epígrafe con la siguiente conclusión:

*“La **principal** causa de la subida (de precios) no son los problemas derivados de la construcción de VPO; la **causa inmediata** del último proceso de subida es **responsabilidad** del impresionante aumento de demanda”*

o, en otro momento y a continuación, al tratar de analizar ese aumento de demanda¹¹, y sin que ello guarde relación alguna con los factores que actúan desde ese lado

“el aumento de los precios solo se ha producido en determinados mercados relacionados con el suelo, en concreto de viviendas”

aunque, curiosamente, en el epígrafe dedicado a la oferta¹², el suelo solo se menciona de pasada:

“la razón de los retrasos en el aumento de la oferta de vivienda es la complejidad del proceso administrativo de creación de suelo...”

y finalmente, en el apartado de **Conclusiones**, al presentar en apretado resumen los factores (cinco) más importantes para determinar el precio -todos ellos ubicados en el campo de la demanda-, el autor del Informe encuentra oportuno intercalar uno más:

“la escasez de suelo” (mencionada en tercer lugar)

Pese a todo, esas aseveraciones –al menos una gran parte- que en el Informe se deslizan en auxilio de lo que aquí denominamos “tesis central”, no dejan de ser “concesiones” que al resultar bastante alejadas del discurso económico del propio Informe o incluso al ser claramente contradictorias con el mismo, requieren la adopción de un cierto distanciamiento como el que sugiere la forma impersonal de las oraciones *“muchas veces se piensa que”*, *“hay muchas personas que piensan”* o el recurso a algunos adjetivos adverbiales - *“tradicionalmente”*... *“popularmente”*-, expresiones todas ellas que preceden a esos asertos para indicar o sugerir que no se asume [*¿enteramente?*] su contenido.

A primera vista, todas esas alusiones a la escasez de suelo [*y, por consiguiente a su precio*] como causa o explicación de sucedido en el mercado de vivienda, junto con las consideraciones que les acompañan –por ejemplo la atribución de la responsabilidad de esa escasez al comportamiento de las administraciones- son más bien secundarias

¹¹ En epígrafe 7 “El aumento de la demanda de viviendas”

¹² Epígrafe 8 “La reacción de la oferta”.

o adjetivas con respecto tanto al cuerpo central de la argumentación desarrollada en el Informe, como a los datos que en él se aportan y como a la interpretación de la realidad que a partir de todo ello se efectúa.

Sin embargo, si en atención a ese carácter accesorio se prescindiese de ellas, se haría patente una contradicción ciertamente comprometedora:

al reconocer que es en el lado de la demanda en donde residen todas las causas o factores explicativas de la evolución de los precios [siendo éstos a su vez la razón última de las dificultades de acceso a la vivienda para el segmento de la sociedad que tiene dificultad o imposibilidad de satisfacción de esa necesidad primaria], se estaría quebrando el encadenamiento de proposiciones que conducen a reformar la Ley y a hacerlo con una orientación predeterminada –absolutamente- por lo que aquí venimos denominando “tesis central” (la relación de causalidad entre la supuesta escasez de suelo¹³ y el creciente encarecimiento de la vivienda).

Y es que redundando en lo que ya podíamos saber antes de la lectura del Informe económico, si hay algo que se confirma tras la misma es que el análisis de los factores que alimentan y operan desde el lado de la demanda son más que suficientes para describir y explicar lo que estos últimos años viene acaeciendo en el mercado inmobiliario (al menos en el español y más particularmente en el madrileño)¹⁴. Afirmación que no solo llega a expresarse con similar contundencia en el Informe (“**la causa inmediata del último proceso de subida es responsabilidad del aumento de la demanda**”) sino que se apoya, como enseguida veremos, en la descripción de los muy numerosos factores que el autor del Informe ha tenido a bien organizar hasta en diez apartados distintos dentro del capítulo sin duda capital del referido Informe (es decir el que se desarrolla bajo el título “EL AUMENTO DE LA DEMANDA”¹⁵).

Suponiendo por un momento que esta nueva tesis – de aceptación cada vez más extensa¹⁶- llegase a desplazar ,al menos en el plano “científico”, a la que indebidamente sigue usurpando la posición central –es decir la organizada alrededor

¹³ Escasez por el momento sin más matizaciones, tanto da si se predica del suelo clasificado como urbanizable o del que ahora es rústico y se pretende declarar como “apto para urbanizar”, como si se refiere al suelo ya urbanizado, o al que hallándose en cualquiera de esas situaciones efectivamente se “ofrece”, o incluso al que soporta las viviendas que ya existen y se ofrecen en el mercado de segunda mano (o son susceptibles de hacerlo), en cantidad no insignificante, por cierto

¹⁴ La excepción serían los periodos –ya bastante remotos- de escasez de otros factores [capital y trabajo], o de insuficiencia de la capacidad productiva en relación con las necesidades más perentorias de alojamiento.

¹⁵ Epígrafe 7 del artículo publicado a partir del Informe originario.

¹⁶ “La fijación de precios en el mercado de la vivienda está muy influida por la fase cíclica que atraviesa el sector. Mientras en las fases de estancamiento o crecimiento lento el precio se fija en función de los

de la escasez del suelo y su precio- ,el planteamiento que se ha hecho tanto en ésta como en anteriores reformas de la legislación urbanística caería por su propio peso, desplazando con ello la finalidad principal –la agilización en la producción de suelo urbanizado- a la posición y lugar que le corresponde en tanto problema real¹⁷, en vez de como “ideología” o “estandarte”, o como puro “pretexto”.

Para acometer las reformas verdaderamente necesarias en nuestra legislación urbanística no habría pues demasiada necesidad de describir -una vez más- los principales patrones y pautas de comportamiento del mercado inmobiliario. Pero puestos a hacerlo, hubiera sido exigible el descenso en la “altura de vuelo” para desde esa mayor cercanía prestar más atención a lo que al respecto ha podido observarse en la región madrileña. En lugar de ello el Informe despacha su referencia a esa realidad territorial en un breve apartado de apenas medio folio: “EL CASO DE MADRID”¹⁸.

La especificidad de esa ciertamente variada y compleja realidad regional queda reducida en el documento que aquí comentamos a dos características tan confluyentes que bien podrían haberse englobado en una y que más allá de su banalidad requerirían alguna matización adicional.

En primer lugar, se dice, *“la demanda ha sido mayor que en otras autonomías”* como consecuencia del asentamiento de nueva mano de obra atraída a su vez por empresas instaladas gracias a la mayor competitividad de la economía madrileña.

En segundo lugar esa diferencia de competitividad, junto con la mejora de las infraestructuras y el factor de capitalidad, pueden seguir alimentando nuevos flujos de población y de demanda¹⁹

costes en fases de boom el mecanismo de fijación de precios es muy diferente y viene regido totalmente por la demanda”. ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE LA TRIBUTACIÓN Y LAS DESGRAVACIONES A LA VIVIENDA. José García-Montalvo. Profesor del Departamento de Economía y Empresa Universitat Pompeu Fabra.2005

¹⁷ Es decir como uno de los no escasos problemas que restan eficiencia al proceso de producción inmobiliaria y en consecuencia a la organización del espacio, pero no como el principal de ellos ni, mucho menos aún, como “el” problema del urbanismo y la ordenación del territorio

¹⁸ Epígrafe 11 y último que en el artículo de referencia precede a las Conclusiones

¹⁹ La realidad que reflejan las estadísticas sobre los flujos correspondientes a las migraciones interiores (desde y hacia otras Comunidades) es algo más compleja: si bien con el paso del tiempo se registran aumentos en el volumen de los flujos (en las dos direcciones), éstos siguen arrojando unos saldos más bien modestos : negativos en el periodo 1992-1996 y de 8.000 personas anuales en el periodo posterior (1997-2001), que quizás se hayan incrementado desde entonces. Junto a ello y mucho más importante sin duda es la inmigración extranjera que ciertamente se ha disparado en los últimos cinco años; aún cuando en este caso la correlación con el diferencial de competitividad sea un poco más dudoso.

Pero tales apreciaciones, más bien obvias y que de por sí poco añaden a la descripción y análisis del mercado inmobiliario, sirven como ocasión para recalcar una vez más el axioma central: la escasez de suelo urbanizado o a urbanizar como causa explicativa de la particular evolución de los precios. Aplicada ahora a esta Comunidad²⁰ y expresada como si fuese simultáneamente un dato y una conclusión, pretende constituirse en el elemento que nos explica el pasado al tiempo que nos previene para el futuro.

Esa idea se expresa en el Informe del siguiente modo: *“Hasta el punto que la densidad de población (de esta Comunidad)... más de seis veces superior a la media nacional... significa una demanda de suelo, que hace que este recurso sea mucho más escaso que en la mayor parte de resto de España”*. Consideración cuyo mayor mérito es haber conseguido trasladarse al preámbulo del texto articulado propuesto por la Comisión, como justificación máxima del sentido y de la orientación de esta reforma legal,

Y ello a pesar de que un indicador tan burdo –sobre todo para expresar lo sucedido recientemente²¹- podría haber servido para, si acaso, prevenirnos justamente en sentido contrario: dado el nivel de relativa saturación que expresa ese índice y dada la escasez del recurso (suelo) ha de hacerse todo lo posible –como bien señala JGB en su voto particular- por administrarlo con la máxima prudencia, para preservarlo de su agotamiento en un acelerado proceso de ocupación indiscriminada.

Claro está que para haber conducido la reflexión por esos nuevos derroteros resultaba imprescindible desprenderse antes de un hábito –tan extendido en los profesionales del ramo- como el de recurrir en todo momento y lugar al manejo de cifras agregadas, incluso cuando la realidad que se pretende explicar tiene como principal característica justamente lo contrario: la heterogeneidad y la diferenciación interna.

Yendo ya al “núcleo duro” del Informe, cabe distinguir en primer lugar dos componentes: de un lado, la descripción o explicación del pasado y del presente, es decir lo que podríamos entender como el elemento propiamente “científico”, y de otro lado, la presciencia o capacidad de anticipar el futuro.

²⁰ Lo cierto es, sin embargo, que ese diferencial, medido en índices se mantiene prácticamente constante a lo largo de un periodo muy largo (al menos desde 1985), y tan solo en los dos o tres últimos años experimenta una mayor desviación respecto a la media

²¹ Porque lo realmente llamativo es que la muy escasa variación de ese índice a lo largo del tiempo (digamos en 15-20 años), haya sido simultánea a un crecimiento exponencial en la ocupación y consumo de suelo.

Empezando por esta última que [*¿lógicamente?*] es la parte más breve y condensada del Informe, es de advertir su sorprendente “volatilidad”. En efecto en el plazo de tan sólo unos meses –los que median entre la redacción del Informe originario y su publicación en otros medios- esa visión anticipada (pre-visión) ha cambiado ostensiblemente de signo, aún cuando el análisis del pasado y del presente hayan permanecido .

En efecto, la primera versión del Informe –la que se ha hecho pública como dictamen de la Comisión- concluía del siguiente modo:

“Por estas razones no es de esperar una disminución de la presión de la demanda de suelo en la Comunidad de Madrid lo que hace, si cabe, más urgente, reformar la legislación que la afecta, para aumentar la oferta, lograr que ese aumento tenga lugar con rapidez y flexibilizar al máximo posible los usos alternativos”

Es decir todo un compendio de la “filosofía” que inspira y empapa la propuesta de la Comisión.

Pues bien, en la posterior y última versión de ese mismo Informe –el publicado unos meses después de su redacción, aunque antes de que el primero se hiciese público – se concluye, en tono de retirada, lo siguiente:

“puede afirmarse que se ha producido ya el punto de inflexión y los precios han comenzado a descender.....pese a que los indicadores con los que contábamos digan lo contrario”.

Cambio de tendencia para el que **AR** ha encontrado al menos seis razones de peso en su explicación, ninguna de ellas por cierto ajena a la realidad madrileña²².

Conclusiones estas últimas que, por lo demás, presentan una coherencia ciertamente acusada con muchas de las consideraciones que figuran en el “cuerpo” del Informe, especialmente en lo que constituye su núcleo central y más específico, es decir el

²² En apretada síntesis el enunciado de esas razones sería el siguiente: 1º estabilización de tipos de interés y del volumen de dinero en circulación. 2º reactivación del mercado bursátil 3º aumento de oferta y menor ritmo de crecimiento de demanda 4º volumen del stock (en términos relativos el más alto del mundo) 5º Disminución de transacciones en el mercado de segunda mano. 6º disminución de la cuota destinada a la compra de la vivienda dentro del conjunto de los créditos hipotecarios. Nótese que todas ellas – salvo una- pertenecen enteramente a la esfera de la demanda y que la excepción –el “aumento de la oferta”-, deja bastante en entredicho las continuas alusiones a su (intrínseca) rigidez.

capítulo dedicado a analizar la demanda de viviendas²³, cuyo *“impresionante aumento–según señala el propio Informe –es la causa inmediata del último proceso de subida de precios”*. Aumento que además de “impresionante” le merece al autor de aquél los siguientes calificativos:

- Absolutamente excepcional
- Inesperado
- Insostenible
- Derivado de causas irrepetibles

Calificativos todos ellos²⁴ que coloca justamente al comienzo de esas “causas irrepetibles” o factores que como enseguida veremos enuncia, describe y analiza en ese mismo capítulo²⁵

En torno a ese capítulo central al que acabamos de aludir, el Informe se organiza del siguiente modo

- I. Un primer capítulo introductorio en el que la cuestión sujeta a análisis se encuadra en la coyuntura económica²⁶
- II. Un segundo bloque que agrupa algunas consideraciones pertenecientes al ámbito de los principios y la teoría económica²⁷.
- III. Un tercer bloque²⁸ central en que se pretende describir el funcionamiento del mercado y su evolución en el periodo más reciente desde el lado de la demanda (epígrafe 7) y desde el lado de la oferta (epígrafe 8).
- IV. Por último, un cuarto bloque, de aproximación al análisis de algunos submercados y de los elementos que los diferencian²⁹.

Cierran el Informe el capítulo referido a la Comunidad de Madrid y las conclusiones, extremos ambos que han sido ya anteriormente comentados.

²³ Epígrafe 7. “El aumento de demanda de viviendas”.

²⁴ Calificativos referidos a la demanda, cuyo recordatorio, de otra parte, bien pudieran haberle llevado al propio autor a entender mejor o más cabalmente el sentido de las palabras que él ha puesto en boca de la ministra de vivienda:”en España hay suelo suficiente y no es necesario crear más.....”

²⁵ En el artículo publicado se corresponde con el Epígrafe 7 “El aumento de la demanda de viviendas” que junto con el 8, será identificado aquí como bloque III

²⁶ En el artículo publicado corresponde al Epígrafe 1 Introducción.

²⁷ Engloba los epígrafes 2 a 5 del artículo citado.

²⁸ Engloba los epígrafes 7y 85 del artículo citado.

²⁹ Engloba los epígrafes 6, 9 y 10 dedicados a la vivienda protegida, al mercado de vivienda y al de oficinas.

El capítulo introductorio, justificado por la “necesidad de situar en su contexto (económico) lo sucedido en el mercado inmobiliario”³⁰, cabe resumirlo del siguiente modo:

El principal motor de la economía a partir de 1994 fue la utilización que el gobierno del PP [*“la política reformista del PP”*] hizo de las (4) devaluaciones producidas con anterioridad (años 92-95) al adoptar las siguientes medidas:

- Reducción del gasto público (desde el 50% del 92 al 40%)
- Reducción de impuestos
- Privatizaciones
- Reforma laboral (*“modesta”*)
- Reducción del endeudamiento (desde el 68% del PIB a menos del 50%).

y más tarde..

- Reducción de tipo de interés (a partir de entrada en el euro)
- Aumento del empleo (5M) y reducción del desempleo desde el 24% de 1994.

Más allá del interés - más bien escaso - de matizar, discutir, desmentir o incluso invalidar, aquí, por insuficiente consistencia lógica algunas de las hipótesis o afirmaciones deslizadas en otros pasajes de esta introducción³¹, sí merece destacarse a nuestro juicio la claridad con que lo anteriormente resumido revela la “toma de posición” adoptada, con su inequívoco alineamiento ideológico.

Finalmente, junto a consideraciones a nuestro juicio muy atinadas y de extraordinaria relevancia para el fenómeno que se va describir más adelante - como por ejemplo la circunstancia de un contexto económico bastante inédito por su combinación de bajos tipos de interés, abundante dinero en circulación y mantenimiento de tasas de inflación muy moderadas-, **AR** yuxtapone apreciaciones secundarias y mucho más discutibles, hasta cerrar el capítulo con una particularmente endeble y mixtificadora como la que

³⁰ **AR** centra su explicación en el fenómeno de subida de los precios en España en el periodo 2000-2004, por motivos que se nos escapan, ya que el último cambio de tendencia, con incrementos en los precios reales, se registra ya en 1998

³¹ Sin propósito de ser exhaustivos y como ejemplos que muestran bien esos déficits de consistencia podrían destacarse:

- a) La ausencia de mención alguna a la evolución de la renta disponible, en tanto característica esencial de la demanda de vivienda.
- b) La afirmación sobre la disminución del actual esfuerzo salarial mensual (*“hoy es mucho menor...”* lo cual no significa que no sea brutal”) respecto al de los 80 y primeros 90”, sin mayores precisiones ni cifras que acrediten tal aseveración.
- c) La afirmación aún más incierta de que *“cada hipoteca, como promedio, se paga con dos salarios”,* siendo así que la media de ocupados por hogar es de 1,56 a nivel nacional, con diferencias que van de un mínimo de 1,35 en Andalucía y un máximo de 1,72 en Navarra.
- d) La traslación del anterior *“error por redondeo”* al cálculo del supuesto esfuerzo que actualmente se realiza en la adquisición de vivienda (24%). Si realmente fuera ese el esfuerzo, no sería tan *“brutal”,* como en otro lugar del propio Informe se nos dice que es..

supone parangonar, en la explicación de los aumentos de precio, productos “como el acero y los fletes que necesitan muchos años para aumentar su oferta a nivel mundial “con otros” activos escasos o de difícil o lenta reproducción como las viviendas o las tierra para ocio”.

El segundo bloque relativo a lo que por resumir hemos denominado “principios y teoría”, resulta tan sumamente elemental y primario que bien podría pasarse por alto, ahorrando todo comentario, si no fuese porque vuelve a ofrecer pistas de algunos enfoques y posiciones bien significativas.

Comienza este bloque con la habitual alusión a “la lógica preocupación por la subida del precio de la vivienda”³². Sin embargo más allá de imperativos rituales y del papel que tal invocación está llamada a desempeñar en el designio que tan paladinamente refleja el decreto mediante el que se crea la Comisión -esto es, la aparente pretensión de descenso de los precios de la vivienda a partir de la decisión de poner en juego más suelo -, lo cierto es que aquella preocupación –si es que existe- más bien podría consistir en lo inverso de lo que parece indicar : es decir, temor por los efectos del descenso al que presumiblemente dará paso tan desafortunado ascenso.

Al hacer semejante interpretación no creemos estar incurriendo en un proceso de intenciones, sino que simplemente tratamos de recorrer la propia lógica del Informe: cuando se viene a sostener, aunque sea con otras palabras, que “el precio es el que es”, “las viviendas se venden porque hay dinero para comprarlas y si no se venden más es por la rigidez de la oferta” o que “gracias a la revalorización- es decir al aumento de precios-, las familias son hoy más ricas...” etc; cuando se está convencido y satisfecho de todo lo anterior, no se entiende porqué “la subida del precio” puede ser mayor problema que la bajada del mismo.

Claro está que, como sucede con frecuencia, no se juzga apropiado hacer alusión a esos descensos, no ya en la predicción del futuro sino tan siquiera en la descripción del pasado³³.

³² De paso, no se deja pasar la ocasión para dirigir alguna invectiva hacia el recién creado Ministerio de la Vivienda, propio no ya de los países en donde la vivienda es un problema sino, según AR “de los países que- a diferencia del nuestro- no construyen suficientes”.

³³ El informe a este respecto no deja de ser sintomático. A lo largo del mismo no deja de haber alusiones al periodo de subida que AR circunscribe a 2000-2004, (en realidad 1997-2994), e incluso las hay también a la anterior fase ascendente 87-90 (en realidad, 1985-1991), pero en cambio no hay alusión alguna a la fase descendente (1991-1997) en la cual los precios reales descendieron a una tasa anual acumulativa del -2,7% hasta alcanzar una caída de casi el 18% en todo ese periodo.

Dentro del mismo apartado de Consideraciones Generales tampoco puede pasarse por alto la descripción crítica del papel desempeñado por "las distintas administraciones".

No está en nuestra misión desempeñar la defensa de las mismas, antes al contrario, creemos que con demasiada frecuencia incurren en prácticas que se hacen merecedoras de una crítica aún más demoledora.

Ahora bien, la imputación de la responsabilidad "de la escasez de suelo para construir" a la (sola) complejidad de la intervención administrativa nos parece una simplificación –confortable como todos los "lugares comunes"- que dista de ser un fiel reflejo de la realidad; como lo es el afirmar que dichas administraciones *"han intentado resolver el problema de la escasez, con una intervención muy detallada –regulando todos los aspectos de la transformación del suelo... fijando plazos parentorios, limitando posibilidades de movimiento y de decisión de los propietarios privados, obligándolos a postergar los procesos de urbanización aprobados..."*; porque creemos que más bien lo han intentado y -al paso que marca la Comisión- seguirán haciéndolo, por la otra vía alternativa que también [*y tan bien*] describe AR:... *"con declaraciones generales, o que se han pretendido generales, de que todo el suelo no protegido especialmente es urbanizable inmediatamente e intentando acotar los plazos hasta la ejecución de las obras de construcción"*. Es por el perfeccionamiento de esta segunda vía –pasando de las declaraciones generales a las decisiones operativas- por donde al parecer **AR** y la mayoría de la Comisión aconsejan transitar en el futuro.

Naturalmente, la posibilidad de una tercera vía no ya equidistante entre las descritas de forma maniquea, sino realmente alternativa no puede ser mencionada en el Informe, ni siquiera como mera hipótesis de trabajo.

Más de uno de los principios analíticos expuestos en este bloque II no pasan de ser postulados simplistas a los que, de modo un tanto dogmático, se pretende que se acomode por todos los medios la realidad que se examina, aunque ello sea a coste de incurrir en no pocas contradicciones internas, distanciándose al tiempo de lo que esa misma realidad casi por sí sola predica.

La apelación a esos principios [*que operan aquí a modo de pre-juicios*] o bien responde al propósito de conseguir un plus de autoridad en la argumentación desarrollada y en las conclusiones que de ella se extraen ; o bien tiene como finalidad

aleccionar a un lector no demasiado avisado, con el recordatorio de algunas verdades que no por elementales dejan de serlo. Pero cualquiera de esas intenciones o la mezcla de ambas se resiente en este caso de una simplificación que excede sobradamente los límites de lo tolerable en un discurso pretendidamente “científico”.

De ese limitado surtido de proposiciones que se dirían extraídas de un prontuario de verdades de Perogrullo, cabe destacar las siguientes:

“Por supuesto, como para cualquier bien de naturaleza económica, el precio se fija en función de la oferta y la demanda”.

“otro elemento clave para explicar el precio de cualquier bien, servicio o activo es el tipo de mercado.... no es lo mismo un mercado monopolista que otro de competencia perfecta”.

“como en cualquier mercado –y todos son iguales– el precio final es el resultado de la interacción entre la oferta y la demanda”.

Con este arsenal teórico como base, se afronta la explicación de la subida de precios, no sin antes haber sorteado sin aparentes dificultades la perplejidad que provocan algunas constataciones:

“el proceso de subida de precios de la vivienda.... se ha producido a pesar de que el número de viviendas iniciadas se ha multiplicado por dos a nivel nacional..” ...

“este aumento de oferta, con la flexibilidad que conlleva, contrasta con la rigidez que se supone a las distintas administraciones intervinientes en el proceso”

“... multiplicación de viviendas vacías que aparecen estadísticamente causando gran escándalo...”

aunque un poco más adelante, se nos previene de algunas excepciones a las reglas:

“desde un punto de vista económico resulta esencial, en el mercado de la vivienda, la rapidez en el movimiento de la oferta ante cambios en la demanda.... pues si se produce una situación de alza general de precios, después es difícil

de corregir, ya que los precios de la vivienda, en particular –y hasta la fecha- son notoriamente rígidos a la baja...”

“en otros periodos históricos –y en otros mercados de otros bienes- cuando se retrae la demanda la experiencia es que la necesidad obliga a todos los empresarios que actúan en el sector que sea a aumentar su oferta y a bajar sus precios para mantener el equilibrio económico de sus compañías...”

“... pero no hay que descartar la posibilidad de que al ser, de hecho, cada municipio (sic) un mercado diferenciado...”^[ii]... “en alguno pueden haberse practicado tácticas de retención... aunque sean conductas insostenibles ... a menos que no haya demanda...”

El tercer bloque (III), en donde se describe y analiza la evolución del mercado en esta última fase ascendente del ciclo, va precedido de la reiteración de una advertencia hecha ya con anterioridad sobre los límites [*¿intrínsecos?*] de la investigación:

“este artículo intenta analizar los principales hechos que afectan tanto a la oferta como a la demanda por más que sea imposible asignar coeficientes o la importancia de cada uno”³⁴

“es imposible asignar porcentajes de responsabilidad de esta subida (del precio de la vivienda)”³⁵

*“**tampoco es posible afirmar** que el precio de la vivienda está inflado en un porcentaje determinado, Depende de la oferta y la demanda en cada momento”³⁶*

Tono aseverativo que parece descartar cualquier carácter subjetivo en esa limitación, sugiriendo que más bien afecta a la propia disciplina³⁷

³⁴ Epígrafe 2. “Consideraciones Generales”.

³⁵ Epígrafe 7 “(El aumento de la demanda de viviendas”

³⁶ Epígrafe final “Conclusiones”

³⁷ No son infrecuentes sin embargo, los intentos de explicación que cuantifican el diferente peso de lo que en el lenguaje técnico se conoce como “los fundamentos”. Claro está que con ello se pretende averiguar si hay o no sobrevaloración en los bienes inmobiliarios, cuestión sobre la que **AR-** como hemos visto - se muestra bastante más escéptico que alguno de sus colegas (ver a este respecto, entre otros **Jorge Martínez Pagés y Luis Angel Maza** “Análisis del precio de la vivienda en España”. Servicio de Estudios del Banco de España.2003. doc. de trabajo nº 0307..; **Marco Terrones , Christopher Otrok y Natalie Carcenac**. “The Global House Price Boom” Fondo Monetario Internacional.2004

Pese a tal limitación, que evita la engorrosa tarea de asignar peso relativo a cada uno de los factores que actúan desde cada uno de ambos lados –la demanda y la oferta-, el análisis que **AR** lleva a cabo en relación con el primero de esos grupos –la demanda-, tiene la cualidad, pese a un cierto desorden expositivo, de ser muy completo y sugerente. A nuestro juicio es, con diferencia, lo mejor del Informe.

Con ánimo de facilitar la lectura de este apartado –que en todo caso nos parece muy recomendable- nos permitimos hacer el siguiente resumen ordenado de los factores analizados:

FACTORES DEL LADO DE LA DEMANDA (*)

I. FINANCIACIÓN DE LA DEMANDA

Oferta monetaria (1º)

- . tipo de interés
- . dinero en circulación
- . crédito

Sistema financiero

- .características de oferta (% financiado, interés variable, garantías exigidas) (2º)
- .capacidad del sistema (entrada en zona euro) (3º)
- .función (canalización de ahorro (4º) ⇨ [\[canalizando lo capta y fideliza\]](#)

II. CARACTERÍSTICAS DE LOS DEMANDANTES (estructura, composición interna, demografía [natural, migratoria], características empleo etc.)

Demográficas (5º)

- .cohortes de edad.
 - .empleo (como causa de aumento demográfico)
 - .inmigrantes extranjeros
 - .migraciones internas
 - .divorcios (9º)
 - .residentes extranjeros (cambio a España o 2ª vivienda) ⇨ 80.000 viv/anuales (6º)
- [\[en negativo , las adquisiciones por herencia\]](#)

Económicas.

.renta familiar (aumento de ahorro y de capacidad de endeudamiento) (7º)

Sociológicas.

. transferencias de ahorro familiar (“solidaridad intergeneracional”) (8º)

III. FISCALES. (10º).

(*) entre paréntesis orden asignado en la exposición del Informe

Aunque en general el análisis y la descripción de esos factores sea más que aceptable³⁸, no dejan de ser susceptibles de matización e incluso en algunos casos no pueden ser compartidos.

Pero casi por encima de todo, lo que se echa en falta es una mínima diferenciación acerca de la composición interna de la demanda, es decir qué parte, en cada lugar, expresa la necesidad de vivienda para uso propio inmediato (por primera vez o por cambio) y qué parte obedece únicamente a inversión. Naturalmente, hubiera sido pedir demasiado (...) un análisis de los datos disponibles sobre esa demanda más desagregados, tanto espacialmente como por estratos o quintiles de renta.

En todo caso no es este el lugar ni el momento de entrar en pormenores de orden accesorio o secundario respecto a la finalidad que persiguen los presentes comentarios³⁹

En lo que respeta al examen que a continuación figura en el Informe⁴⁰ en referencia a la oferta en su condición de factor *[supuestamente]* explicativo de la formación de los precios en el mercado durante el periodo analizado (2000-2004), a diferencia de lo

³⁸ En particular lo relativo al volumen de dinero en circulación

³⁹ No obstante nos permitimos llamar la atención sobre el párrafo referido a los incentivos fiscales que figura al final de este epígrafe (7) ya que, a nuestro entender, en él se incurre en una evidente manipulación de cifras para restar importancia a este factor. En efecto no cabe poner en relación el coste fiscal global (3000 M €) con el volumen de la oferta de nuevas viviendas (cifrado en 600.000), sino que habría que hacerlo con respecto a la parte de esa cifra que reúne las condiciones para disfrutar de la desgravación. En cualquier caso, hubiera resultado más sencillo estimar el efecto de esa desgravación en condiciones estándar (de precio, tamaño y tipo de hogar), lo cual pondría de manifiesto la extraordinaria importancia de esa desgravación para la reducción de los costes financieros; precisamente en unas circunstancias de intereses reales nulos o incluso negativos (*ir-*). Cuestión distinta sería el análisis del efecto que sobre el mecanismo de formación de precios (en el conjunto del mercado de vivienda) y de su evolución ascendente puede haber tenido, en cada momento, el refuerzo o la subvención de la demanda (o de determinados segmentos de la misma) inducido por esa particular ayuda del Estado (configurada como coste fiscal)

⁴⁰ Epígrafe 8 “La reacción de la oferta”.

dicho sobre el apartado de demanda, en éste dedicado a la oferta podría achacarse casi lo contrario: las explicaciones son algo menos que aceptables.

En primer lugar, porque las carencias, que antes han sido señaladas en relación con el análisis de la demanda, en especial la ausencia de diferenciación interna se mantienen aquí incluso amplificadas. Ello tiene aun más importancia cuando se está hablando de un producto que se considera particularmente diferenciado [de por sí y sin necesidad de estrategias comerciales al respecto] y de un mercado notablemente segmentado [atributos ambos que obedecen a razones espaciales obvias].

En esas carencias habría que buscar, quizás, la explicación de la perplejidad que provoca la contemplación continuada de dos fenómenos prácticamente simultáneos: el (impresionante) aumento de precios y el *[no menos impresionante]* crecimiento de la oferta *[en particular, pero no solo, de viviendas de nueva construcción]*.

Desde esas carencias de análisis y como respuesta a tal perplejidad se nos ofrece lo de siempre: la aplicación del principio *[de perogrullo]* según el cual *si los precios suben es porque la demanda es superior a la oferta o porque la oferta resulta insuficiente para la demanda*

Desde ese pensamiento circular en el que el punto de partida y el punto de llegada son milimétricamente coincidentes, la realidad de modo inevitable debe acomodarse a lo que la “teoría” predica *[pre-juicio]*, aunque para ello algunos aspectos de aquella realidad tengan que permanecer en la sombra y otros tengan que ser *[“ligeramente”]* deformados para que felizmente “todo case”.

Mientras tanto nos quedamos sin saber el porqué de un aumento *[¿súbito? ¿procesual?]* de una demanda que –como mínimo- duplica la que se manifiesta en el mercado como necesidad insatisfecha de alojamiento y que empuja a la oferta hasta límites casi insuperables para la capacidad productiva⁴¹.

¿Cómo se puede seguir hablando en esas circunstancias de “escasez de oferta”, *[tratando simultáneamente de explicar a partir de ello el aumento de los precios y de buscar fórmulas para acrecentarla]*, cuando mientras que la cifra del saldo de

⁴¹ Situación a la que el Informe hace oportuna referencia señalando que el empleo en la construcción desde 1994 experimenta un incremento nada menos del 75%, al situarse en el 2004 en un porcentaje del 12,4% sobre el empleo total (cuando en el conjunto de Europa representa un 8%), al tiempo que en algunos años se registran serios problemas de abastecimiento de materiales de construcción.

generación de hogares ronda las 250.000, los niveles de producción **en todos esos años** (1999-2004) no bajan de las 450.000 hasta alcanzar casi los 700.000, llegando al mismo tiempo el número de transacciones anuales a sobrepasar ampliamente el millón de unidades?.

¿Cómo se explica desde ese razonamiento sobre la elevación de precios y el desequilibrio entre oferta y demanda, que siga aumentando el número de viviendas vacías?.

¿Porqué no recordar que, en ocasiones, la elasticidad demanda-precio puede llegar a ser negativa?.

¿Qué finalidad persigue el sugerir que la formación y determinación de los precios finales tiene en este caso algo que ver con los costes de producción?.

Frente a la secuencia que arranca *[supuestamente]* de la escasez de suelo *[y sus múltiples motivos⁴²]* para llegar, vía aumento de los costes de producción, hasta el crecimiento de los precios finales de las viviendas, tanto nuevas como usadas, ¿porqué no recorrer –siquiera una vez- el camino inverso? ¿dónde quedan los costes de producción -suelo incluido- de la vivienda de segunda mano, la ausencia de los cuales en lugar de empujar los precios hacia abajo *[como cabría esperar]* los alza paradójicamente hacia arriba?.

Y en fin, si el suelo y su escasez provocada por la intervención administrativa es lo que determina los aumentos o disminuciones de precios ¿puede explicarse a partir de ello también las diferencias entre lo que sucede en Sudáfrica, en Irlanda o en España?, ¿esa escasez – fisiocrática o administrativa - es universal lo mismo en Badajoz que en Madrid y, en cambio, no se da en Osaka y Hongkong, donde los precios han caído en estos años?

El Informe no necesita plantearse ni por tanto da respuesta alguna a esas preguntas, porque desde la apriorística posición adoptada desde el momento mismo de constitución de la Comisión, se ha decidido que el remedio solo puede ser uno:

⁴² Naturalmente en el Informe solo se señala uno: los *[innegables]* retrasos administrativos, aunque en la línea de distanciamiento que en ocasiones se adopta en el Informe se añade: “**hay muchas personas que piensan** que otra de las razones de una oferta insuficiente de suelo para viviendas es el comportamiento de los propietarios de suelo, en particular si son empresas promotoras o constructoras (*¡sici!*) que regularían su salida al mercado para mantener o incluso incrementar todavía mas el precio”.

inyectar más suelo en el mercado y eliminar las trabas administrativas para con ambos reducir su precio... y con ello el de las viviendas; y por si esto fuera poco, el autor del Informe añade una nueva ocurrencia: *“... esperar a una fiscalidad más reducida sobre las plusvalías que termine por incrementar la oferta de suelo edificable”*.

Para terminar, algunas palabras sobre el bloque IV dedicado al análisis de algunos submercados y sus diferentes características⁴³.

Las consideraciones vertidas en el apartado dedicado a las Viviendas Protegidas no tienen desperdicio como catálogo de tópicos, aunque desde otro punto de vista todo aquél, incluido el propio epígrafe, lo sea hasta el dislate.

Difícilmente podrá abordarse alguna vez el *[imprescindible]* debate sobre la pérdida de vigencia e inadecuación de los instrumentos heredados *[y por desgracia todavía actuales]* de protección a la vivienda en este país, si el punto de partida son los lugares comunes que el Informe una vez más compendia:

- *“no se construyen VPO porque **no hay suelo** con precio subvencionado”*
[¿porqué no se vende o porqué no se vende a ese precio o porqué no hay demanda?].
- *“en ocasiones el precio de venta no cubre costes de producción : “costes de construcción incluido el suelo””*.
- *“en Madrid se ha intentado con la Ley **augmentar el suelo para VPO reduciendo el suelo VL**”*
[¿sí?, ¿cuándo?].
- *“**no hay suelo público para llevar a cabo esas políticas**” (porque el que tiene no lo usa para ello⇒ disminuirían sus “ingresos fiscales” (sic)).*
- *“no hay financiación para urbanizar y **los promotores no pueden acometerla tampoco**”*
- *“en vista de lo cual **se exige a los promotores de viviendas libres que se hagan cargo de las obras de urbanización de todo...**”* (“en la medida en que las leyes *[¿o el mercado?]* lo permitan”)

⁴³ Agrupamos en este bloque el Epígrafe 6 que se ocupa de las Viviendas Protegidas y los apartados 8 y 9, respectivamente dedicados al mercado de oficinas y al mercado de viviendas.

- Los costes adicionales se repercuten **OBVIAMENTE** en los precios que pagan los compradores de VL.
- **UNA DE LAS CAUSAS DE ENCARECIMIENTO + efecto deletéreo de la escasez de suelo de VLfortísimos aumentos de precios.... si hay fortaleza de demanda**
[¡acabaremos!]

Pero por si acaso, el autor nos aclara que:

....esto ocurre en todo tipo de mercados...

y, para reforzar sus argumentos, nos regala alguna “perla” del dogma neoconservador: ***en la SANIDAD la oferta pública no puede eliminar las listas de espera porque a precio cero la demanda es infinita***

pero tras todo ello **[Y PESE AL TÍTULO DE ESTE EPÍGRAFE]**: se llega , tan paradójica como sorprendentemente a la siguiente **conclusión**:

“la principal causa de la subida no son los problemas derivados de la construcción de VPO ... la causa inmediata del último proceso de subida es responsabilidad del aumento de demanda”.

El breve repaso al (sub) mercado de oficinas que se efectúa en el Informe⁴⁴, a nuestro juicio y a parte de otras consideraciones que no son de la ocasión, se resiente sobre todo de la estrechez (tanto espacial como temporal) del campo de observación.

Atributos que el autor pretende distintivos de este mercado, probablemente no son más que expresión coyuntural del mismo. En la explicación última del continuado equilibrio que muestra este sector *[considerado implícitamente como compartimento estanco, incluso en lo que al suelo se refiere]* es que en él:

- No hay interferencias administrativas

⁴⁴ Epígrafe 9 El funcionamiento del mercado de oficinas

- No hay precios tasados
- La justicia funciona

Al declarar a modo de satisfecho corolario que “*el incremento de la oferta ha sido suficiente y que no ha habido incrementos de precios*” y al aludir, de pasada, a la liberalización del mercado subsiguiente al Decreto Boyer, se ha olvidado que casualmente y contra todo pronóstico aquel periodo (1985-1991) estuvo marcado por una de las alzas de precios más espectaculares que ha registrado el mercado inmobiliario [*sobre todo el sector de oficinas*]; alzas que quizás expliquen –todavía más que ese idílico y prolongado equilibrio actual- el que al día de hoy los precios no se hayan recuperado del posterior descenso y se hallen por debajo –incluso en términos nominales- del nivel alcanzado en 1991.

En contraposición a ese sector del mercado “-profundo y líquido (sic)”, se analiza en el Informe el de vivienda⁴⁵, añadiendo a lo ya dicho bajo los epígrafes dedicados a la demanda (7º) y a la oferta (8º) algunas consideraciones adicionales: unas de cierto interés y otras en cambio muy incompletas o francamente discutibles.

Entre las primeras y junto a la aportación de algunos datos sobre la composición de los patrimonios familiares y sobre la distribución del ahorro, cabe señalar la caracterización como “sociedades atrasadas” aquellas que muestran una especial propensión a considerar la vivienda como “inversión-refugio”.

Sigue faltando, sin embargo, una fundamental distinción –no sólo conceptual sino sobre todo cuantitativa- entre las adquisiciones de vivienda que tienen como exclusivo fin la inversión –del ahorro familiar- y las que teniendo como principal finalidad el uso propio, responden simultáneamente a un propósito de inversión o de preservación del ahorro. Sin esa distinción carece de sentido afirmar que “*la razón básica de la inversión en vivienda no suele ser la rentabilidad*” [*ignorando que en ésta han de considerarse incluidas las expectativas de revalorización*]...”*pues las viviendas **mayoritariamente** [cosa harto discutible en la actualidad] ,las compran sus propietarios (sic) para habitarlas*”.

Y es que examinando la rentabilidad de ese otro modo [*en tanto flujos periódicos de rentas o ingresos y en tanto descuento de futuras expectativas de revalorización*]

⁴⁵ Epígrafe 10 El funcionamiento del mercado de vivienda

quizás se entienda mejor las precauciones o la escasa propensión mostrada [*en nuestro país, desde siempre*] por las inversores institucionales hacia este género de inversión, a pesar de lo que AR denomina un “magnífico historial de revalorización”.

Reluctancia que el autor atribuye en cambio a razones que, teniendo quizás cierta importancia para el inversor individual y ocasional, no la tienen o son muy secundarias para dichos inversores institucionales (seguridad de los alquileres, duración de los contratos y desconfianza en la agilidad de la justicia)⁴⁶.

En conclusión de todo ello, y por si fuese insuficiente la Reforma preconizada para la legislación del suelo, AR ve una magnífica ocasión para reiterar en este apartado final⁴⁷ la exigencia [*ya algo tediosa*] de una nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Madrid 30 de abril de 2005

Jesús Gago Dávila

⁴⁶ Si como parece el inversor institucional tiende a valorar sobre todo la rentabilidad en términos de flujos periódicos de ingresos en relación con la inversión, en vez de confiar en futuras e hipotéticas revalorizaciones, quizás resulte más explicable la exigüidad del mercado de alquileres, más allá de ideológicas construcciones sobre la psicología profunda y genuina de los españoles como explicación principal y prácticamente exclusiva de su propensión a ocupar su vivienda en propiedad .

⁴⁷ Último del bloque IV y de hecho apartado final , ya que los dos siguientes, incluido el dedicado a Madrid, son en realidad de Conclusiones.