

A vueltas con el urbanismo en Tomelloso

INOCENTE ANDÚJAR (*)

Hemos asistido en estos últimos años a un incremento brutal del precio del suelo para vivienda. (En Madrid, por poner un ejemplo el precio del suelo se ha multiplicado por seis en seis años). La falta de vivienda protegida, las dificultades de los jóvenes para tener acceso a una vivienda, y el elevado precio del suelo, han saltado a la actualidad política y social en estos meses, poniendo al descubierto el fracaso del PP en una cuestión tan trascendental para el bienestar de los ciudadanos como es el acceso a la vivienda.

La situación actual no es fruto de la casualidad, o una catástrofe natural impredecible como nos quieren hacer creer, es por el contrario, la consecuencia lógica de una política perfectamente consciente, meditada y organizada por los ideólogos del PP pero que ha tenido unos resultados funestos y absolutamente contrarios a lo que se nos proponía.

Esta política, que analizaremos no mediante abstracciones, si no con el ejemplo mas cercano, el de nuestra propia ciudad, Tomelloso, se sostiene sobre dos patas:

La primera, la liberalización absoluta del suelo. En 1998 con la reforma de la Ley del Suelo todo suelo rústico que no estuviera protegido pasaba a ser susceptible de urbanizarse. Con esta receta el PP anuncio a bombo y platillo el fin de los problemas de vivienda en España. "El objetivo de este sistema es contribuir al control de precios de mercado por una sobreabundancia de suelo". Rezaba en su día la propaganda oficial.

De otra, la inhibición de las administraciones públicas en la construcción de viviendas oficiales, la financiación de VPO, o la promoción de suelo publico y la urbanización de nuevos polígonos por parte de los ayuntamientos. Al respecto dos datos, uno de carácter nacional, en 1992 el coste de todos los componentes de las políticas de ayuda al acceso a la vivienda desarrollado por las administraciones públicas y entidades de crédito oficial era del 1% del PIB, hoy se ha reducido a poco mas de la mitad, el 0,55% del PIB. Otro mas cercano, en ocho años el PP de Tomelloso no ha finalizado la urbanización de un solo polígono urbano nuevo y en el colmo del "no intervencionismo" ha sido incapaz de realizar una planificación urbanística que Tomelloso necesita con urgencia. La ley de la selva en estado puro.

La supuesta ortodoxia económica en que se sustentan estas decisiones, con características mas de dogma religioso que de propuestas contrastadas, viene a decir que la eliminación de la regulación administrativa por una parte, y la mayor participación del sector privado, mas dotado, y ágil, para detectar las necesidades y demandas de los consumidores y para satisfacerlas a menor precio, según ese mismo dogma de fe, realizarían el milagro de acabar con el problema de la vivienda. Aquí, como sucede muchas veces, se disfrazan decisiones exclusivamente políticas, con argumentos económicos, que en la mayoría de los casos son creaciones "ad hoc poco rigurosas, y nada sustentadas en la realidad cotidiana".

Las consecuencias reales, poco tienen que ver con la abstracción teórica. Tenemos unos pisos que han subido casi un sesenta por ciento en cinco años y una concentración de suelo urbano en manos de unos cuantos propietarios, que son quienes están diseñando el crecimiento de la ciudad a su capricho, como nunca antes se había producido en Tomelloso. No nos espantemos, en esto no somos diferentes, en Madrid ocho propietarios son dueños de la mayoría del suelo generado por los nuevos Planes de Ordenación Urbanística.

Antes de continuar, hay que recordar que la intervención pública en la política de vivienda y en la creación de suelo urbano esta plenamente justificada por la Constitución Española que en su artículo 47 reconoce el derecho a una vivienda digna que tienen todos los españoles. Esto, salvo que seamos capaces de demostrar que sin intervención pública el mercado es capaz de proveer de vivienda a precios mas barato a los ciudadanos. Para que esto se produzca, según la mas ortodoxa teoría económica, el mer-



"Tenemos unos pisos que han subido casi un sesenta por ciento en cinco años y una concentración de suelo urbano en manos de unos cuantos propietarios, que son quienes están diseñando el crecimiento de la ciudad a su capricho"

cado de la vivienda y del suelo tendrían que ser, o aproximarse mucho a un mercado de "competencia perfecta". ¿Cuáles son los supuestos que nos hacen calificar a un mercado como tal?. Hay dos condiciones que debe cumplir un mercado de competencia perfecta:

1. Que exista un elevado numero de oferentes y de demandantes.
2. Que el bien en cuestión sea homogéneo.

Julio Rodríguez, en el capítulo 15 del libro "Política económica de España" coordinado por Luis Gamir, define de manera magistral las características del mercado inmobiliario.

".....en la determinación de los precios del suelo intervienen mecanismos peculiares que confieren a cada solar la característica de bien único..."

La primera variable de una promoción es, entonces el suelo en donde se localiza, que determina sensibles diferencias de precios entre unas y otras promociones. Los procedimientos locales de generación de suelo a la luz de las elevaciones registradas en los precios, han carecido de la agilidad necesaria y no han propiciado la necesaria transparencia que identifica a un mercado realmente competitivo. Asimismo, la generación de suelo urbanizable exige inversiones en infraestructuras que no siempre se pueden acometer con la prontitud deseable. Por otra parte el bajo coste de mantenimiento del suelo en estado "ocioso" es un último elemento que puede detener o retrasar su uso inmediato para la generación de viviendas, sobre todo si existen expectativas de revalorización por distintas causas, entre las que cabe destacar la persistencia de la tensión de la demanda sobre la oferta existente"

El segundo supuesto no se cumple. El incumplimiento de este supuesto, supone que los oferentes no son "precio aceptantes", esto es que el precio para ellos no es un dato externo que les viene dado, si no que tienen posibili-

dad de influir en el precio y por tanto estamos ante un mercado de "competencia monopolística" o de "discriminación de precios".

De la definición de Julio Rodríguez podemos determinar las siguientes características reales, no inventadas para justificar decisiones políticas, del mercado del suelo: exclusividad en la localización única de cada parcela, posible carencia física de emplazamiento para nuevas edificaciones, complejidad y lentitud en el proceso administrativo para generar suelo urbano, unido al elevado coste de la inversión en infraestructuras, y finalmente el bajo coste de limitar la oferta por parte de los propietarios.

Tendremos un dibujo aproximado del mercado inmobiliario si a estas características sumamos el supuesto del comportamiento racional de los agentes económicos, en otras palabras, consideramos que oferentes y demandantes a la hora de tomar decisiones sobre el futuro lo hacen teniendo en cuenta toda la información relevante aprendida del pasado. En el caso del mercado del suelo hay un dato que conocen casi podríamos decir que has los niños de pecho, en los últimos cincuenta años, nunca, el precio de la vivienda a descendido o ha crecido por debajo de la inflación. Dicho de otra forma: el suelo ocioso genera plusvalías, y las casas cerradas son una buena inversión y generan plusvalías.

Tomando en consideración estos supuestos llegaremos a conclusiones mas acertadas sobre como funciona en la vida real el mercado inmobiliario, en nada parecido a un mercado de "competencia perfecta".

Para los vendedores, el precio es solo una referencia, normalmente pedirán un precio superior a la media, y se limitaran a esperar a que los precios lleguen a ese nivel.

Los compradores, conscientes de la escalada permanente de los precios, y acuciados en su mayoría por la propia situación personal - la compra de una vivienda coincide en muchos casos con un periodo muy determinado del ciclo vital de una persona (matrimonio, cambio de domicilio por trabajo, etcétera) - y se compra en ese momento y no en otro. Se ven en la necesidad de comprar.

Estos dos factores tiran permanentemente al alza de los precios del suelo y de la vivienda.

Las complejidades administrativas, y los costes de urbanización convierten en una quimera la posibilidad de que unos propietarios de suelo que por su cuenta y riesgo acometan la urbanización de un polígono. La experiencia es bien distinta, los promotores compran suelo rústico hasta tener una superficie adecuada o suficiente, una vez que la tienen acometen la urbanización mediante un PAU (Plan de Actuación Urbanística) el resultado, contrastable en Tomelloso, es suelo en menos manos y mas caro.

Como ocurre en cualquier mercado con características monopolísticas, cualquier abaratamiento de los costes es absorbido por los productores y difícilmente llega al consumidor. Un dato, pese al abaratamiento de las hipotecas, mas de diez puntos en estos años, hoy el pago de la vivienda se lleva en una familia española media el 45% de sus ingresos, muy por encima del tercio que se considera el máximo recomendable por los expertos.

Para finalizar una pregunta tonta, en Tomelloso, como en cualquier otro municipio, nos congratulamos, y lanzamos las campanas al vuelo por que la administración, por medio del SEPES va a acometer una actuación que supondrá poner a disposición de los empresarios 600.000 metros cuadrados de suelo industrial a precio de coste. Nadie habla de intervencionismo, pone en duda su necesidad o su eficacia, ni cuestiona la actuación por ir contra la libre competencia.

¿Por qué lo que es bueno para unos agentes económicos, los empresarios, no es bueno para otros, los ciudadanos de a pie? ¿Por que promocionar suelo industrial es fomentar el desarrollo económico, y hacerlo con suelo residencial intervencionismo intolerable generador de rigideces y esclerosis burocrática sin límite?

Premio para quien de con la respuesta correcta.

(*) Secretario general del PSOE de Tomelloso