

COYUNTURA

Nuestra economía irá bien cuando la mayoría de los promotores y constructores quieran construir, no viviendas sin beneficio, sino viviendas decentes, con un beneficio razonable, para que quienes tengan un trabajo decente puedan comprarlas. Un ajuste de precios puede ser un primer paso en la buena dirección

» VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

flejo estadístico inmediato.

La actual opacidad informativa tiende a evitar ajustes masivos vía precios a costa de forzar la iliquidez del patrimonio inmobiliario, dilatando los periodos de venta para que la inflación diluya el ajuste en el tiempo forzando el anunciado *aterri-zaje suave*, que no parece producirse en lo que a construcción de vivienda nueva se refiere. Entidades del sector estiman que en el 2008 se construirá medio millón de viviendas menos que el año anterior con un recorte de un millón de empleos.

El riesgo al que se ven sometidos las empresas y hogares implicados se agravará si decae la actividad económica general, como resulta previsible dado el gran peso de la actividad inmobiliario-constructiva y el incierto panorama internacional. Aunque el auge inmobiliario contribuyó a extender por todo el cuerpo social el virus de la especulación inmobiliaria, el 65% de los propietarios de bienes inmuebles poco pueden especu-

El 65% de los propietarios de pisos no pueden especular ya que son titulares de un único bien

lar ya que son titulares de un único bien, normalmente coincidente con su vivienda principal que explica el grueso de la deuda de los hogares. Resulta inquietante observar que la mayor parte de esta deuda recae sobre los hogares con menos patrimonio llamados a sufragar en los próximos decenios las plusvalías realizadas por otros. Como también se verán afectados los empresarios del sector que no han sabido salirse ni diversificar a tiempo.

Cabe pensar que el actual superávit presupuestario permitirá activar políticas anticíclicas, pero también cabe recordar que se alimentó del auge inmobiliario que ahora está cambiando de signo, con lo que corre el riesgo de esfumarse sin haberse orientado con tiempo a promover el relevo hacia actividades más productivas que hoy no se vislumbra. Cuando además la política económica no puede ya devaluar la moneda para hacer que la economía española recupere posiciones competitivas que faciliten el relanzamiento de actividades exportadoras, todo hace presagiar un estancamiento de larga duración.

José Manuel Naredo, profesor ad honorem de la Escuela de Arquitectura de Madrid y profesor de la facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Complutense. Premio Nacional de Medio Ambiente 2000



Alfredo Pastor

Profesor de Economía del IESE

Doctor en Economía por el MIT y licenciado en Economía por la UB. Fue secretario de Estado de Economía con Pedro Solbes como ministro de Economía, en uno de los gobiernos de Felipe González

DOS BURBUJAS

La burbuja inmobiliaria a cuyo final asistimos ha tenido una predecesora inmediata: la de las empresas de tecnologías de la información, las llamadas puntocom. Saber cómo terminó ésta nos ayuda a adivinar cómo puede ser la presente: la burbuja de las puntocom se desplomó en un año: alcanzó su máximo en Marzo del 2000 y, tras un breve periodo de vacilación, se desplomó definitivamente un año después. Las acciones de las puntocom se habían hecho tan populares, tanto se había hablado de las nuevas tecnologías, que se temió que el final de la burbuja fuera causa de una recesión, pero no fue así: quienes habían comprado acciones en lo más fuerte del alza perdieron su inversión; las pérdidas fueron cuantiosas, pero para unos pocos; el sector financiero apenas si se resintió.

LAS DIMENSIONES

La comparación permite ver que la burbuja inmobiliaria tiene características opuestas a las de su predecesora: por una parte, mientras la inversión en puntocom era, a fin de cuentas, cosa de unos pocos, la mayoría de la población, aquí como en Estados Unidos, es propietaria de su vivienda, y ésta constituye el grueso de su patrimonio. De manera que un cambio del precio de mercado de la vivienda afecta a casi todo el mundo. Incluso aquellos propietarios que ya han pagado la totalidad de la vivienda y que no tienen intención de vender se sienten más pobres cuando baja el mercado inmobiliario.

Por otro lado, si financiar la compra de acciones de puntocom nunca fue para la banca más que un asunto marginal, la financiación de la vivienda es una de las principales líneas de negocio de bancos y cajas, y la llamada titulación de las hipotecas dificulta la tarea de saber cuál es el grado de implicación de cada entidad financiera. Por estos dos motivos, los efectos del desplome de esta burbuja se hacen sentir en toda la economía.

UN AJUSTE INEVITABLE

Hay una tercera diferencia entre las dos burbujas: muchas de las acciones puntocom que subían sin fin no tenían valor intrínseco alguno: eran acciones de empresas que no presentaban la menor perspectiva de beneficio, y era, pues, lógico que en el mercado terminaran por no valer nada. No ocurre lo mismo con las viviendas, y por eso no hay que esperar que ocurra, en el caso presente, un ajuste tan radical como ocurrió con las puntocom.

Pero ajuste habrá: algunos entendidos lo cifran en un cincuenta por ciento en promedio, aunque ya se sabe que, en el inmobiliario, los promedios no significan casi nada. ¿Quién soportará las pérdidas? Eso dependerá de la habilidad de cada cual para negociar con sus acreedores, sin embargo, en la medida en que ha sido el precio del terreno el responsable de la subida del precio de la vivienda, sería de desear que fuera el precio del terreno el que más bajara, sobre todo teniendo en cuenta que el valor del suelo es un mero valor de es-

casez, y esta escasez es fruto de una normativa urbanística contradictoria y de dudosa calidad, a cuya sombra ha nacido, como es lógico, la especulación privada.

POLÍTICA DE VIVIENDA

Así como a nadie se le ocurre poner en marcha políticas para aliviar la situación de los compradores de acciones de puntocom, la vivienda es un componente indispensable de una vida digna: por eso el Estado, de vez en cuando, pone en marcha políticas de vivienda. No hace mucho me hablaban de un ciudadano que había constituido una fundación para construir viviendas sin ningún beneficio.

Me pareció una iniciativa muy meritoria; pero, pensándolo bien, ésta no es la base de una política de vivienda. Las viviendas sociales deberían existir para casos de necesidad, es decir, como otras políticas sociales, para aquellos que no tienen las capacidades necesarias para garantizarse un nivel de vida; que existen, pero son pocos; al resto, el mercado debería suministrarles lo que precisan: pero no sólo, claro está, el mercado de la vivienda, sino también el mercado de trabajo, del que derivan sus ingresos. Nuestra economía irá bien cuando la mayoría de los promotores y constructores quieran construir, no viviendas sin beneficio, sino viviendas decentes, con un beneficio razonable, para que quienes tengan un trabajo decente puedan comprárselas. Un ajuste de precios en el mercado inmobiliario puede ser un primer paso en la buena dirección.

Mientras la crisis de las puntocom sólo dañó a unos pocos, la inmobiliaria afecta a casi todo el mundo



El Nasdaq reflejó fielmente el estallido de la burbuja de las puntocom