

Vivienda: *beguin the beguine* (<https://www.youtube.com/watch?v=Ch00Hz00og8>)

Notas previas a un debate

“And now when I hear people curse the chance that was wasted,
I know but too well what they mean;”
Cole Porter

El domingo pasado, en las páginas naranja de El País, Pedro Saura secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda publicaba un breve artículo “Recuperar la Política de Vivienda” acerca de lo que consideraba que eran las causas de la actual inflación de precios de vivienda y avanzaba algunas de las políticas que se debaten actualmente en el Congreso sobre el tema.

El artículo comenzaba de forma tajante: **“Que el aumento de los precios de la vivienda es resultado de la ley de la oferta y la demanda es inobjetable”.**

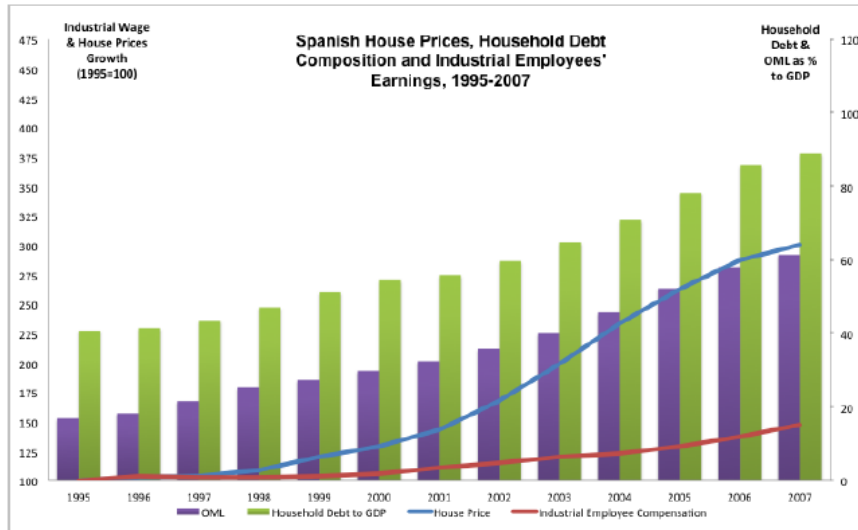
Y uno piensa que no hemos aprendido nada, que seguimos hablando como en los ochenta, los noventa, los 2000...

La percepción *mainstream* del mercado de vivienda sigue atrapada en los mismos patrones que, irremediabilmente, nos llevan a hablar a la mínima de cambio no ya de burbuja inmobiliaria sino de la más esotérica “burbuja de alquileres” confundiendo el síntoma con la enfermedad.

Por supuesto que la demanda y la oferta importan, pero ¿la oferta de qué? De suelo? De vivienda? Durante la burbuja produjimos ambas cosas como por un tubo mientras los precios subían como un cohete. Ergo...

En la etapa previa al estallido de la burbuja financiero-inmobiliaria (hay que fijarse en el primer término de la pareja) hubo países que compatibilizaron una espectacular subida de precios con una reducida producción de vivienda mientras que otros (España sobre todo, Irlanda...) acompañaban la euforia con una elevada producción de vivienda.

La cuestión sigue siendo que se mantiene una mala respuesta a la pregunta de qué produce la inflación de los activos inmobiliarios, el incremento de los precios, si la demanda o la oferta de dinero (financiación) y cada vez hay mayor consenso –fuera del *mainstream*- de que es la oferta de dinero –en cantidad y precio- la que mueve *fundamentalmente* –sin olvidar las rigideces ocasionales- al alza los mercados de vivienda. En nuestra peculiar burbuja de precios y producción se pasó por alto el hecho de que mientras se hablaba de de las dificultades de acceso a la vivienda, se compraban cerca de 250.000 viviendas al trimestre (2005-2007) es decir casi un millón de viviendas al año. Y que concesión de hipotecas y los precios de vivienda crecían al compás.



Este factor desencadenante ha sido puesto de relieve tanto por estudios teóricos (Aalbers, Fernández, Jordà...) como por instituciones públicas (NHPAU, UK) *think tanks* (NEF) y estudios aplicados (Favilukis et. Alter, NBER para USA, Chow para Singapur, Byrne para Irlanda, etc.).

Siguiendo la lógica que abre el artículo, Saura identifica tres causas de la situación actual, la reciente crisis económica, que llevó a los jóvenes al mercado de alquiler, “unas políticas públicas que en los últimos cinco años han sido inexistentes, en el mejor de los casos, o contraproducentes, en el peor” -como si el fracaso de la política de vivienda en nuestro país no viniera de largo, incluida la carencia de vivienda pública en alquiler y no solo para poblaciones paupérrimas- poniendo como ejemplo la caída en la promoción de viviendas protegidas, un artefacto perverso, junto a la fiscalidad de la vivienda, de redistribución hacia arriba, y que lejos de atenuar el alza de precios contribuyó en parte a la misma. Y por último Airbnb, el chivo expiatorio al gusto.

Nada acerca del endeudamiento, de la montaña de dinero (Wall of Money) que acude al sector inmobiliario, del efecto del QE (Expansión cuantitativa) de las inversiones *offshore*, de la caída tendencial de rentabilidad de las inversiones reales, etc., etc. Como de costumbre la vivienda se observa como un artefacto ajeno a la Economía Política, como un mero problema “de mercado” (oferta/demanda) a pesar de que su peso en el sistema de acumulación –y en la creación de desigualdad- es cada vez mayor.