

## ACTUALIDAD

## Los ayuntamientos y el precio de las casas

JOSÉ GARCÍA-MONTALVO



Mando a distancia multifunción.

### La tecnología, una aliada para prevenir los robos

S. V.

Durante el verano pasado, un 17,7% de las viviendas, casi uno de cada cinco hogares, sufrió un robo o un intento de robo. En 2004, además, el número de este tipo de delitos aumentó un 27% con respecto a 2003, según datos de la firma de estudios de mercado TNS Demoscopia.

Los hurtos durante el periodo estival son tan frecuentes que cualquier medida encaminada a prevenirlos puede servir para disfrutar de las vacaciones sin ningún tipo de preocupación. La domótica (las nuevas tecnologías aplicadas a la vivienda) así como los modernos sistemas de seguridad para el hogar que pueden encontrarse en el mercado, introducen prestaciones que garantizan la tranquilidad de los propietarios cuando éstos se encuentran fuera de casa.

Las nuevas tecnologías posibilitan vigilar y controlar al mismo tiempo todos los puntos sensibles de la vivienda. Existen modernos sistemas de domótica que permiten, con un solo mando (como el de la imagen), programar las persianas y la intensidad de la luz, por ejemplo, para que actúen mientras estamos fuera.

#### Tradicional

Pero si se prefiere echar mano de remedios más tradicionales, Millennium Technologies, una empresa especializada en tecnología para la vivienda, ha editado una *Guía de seguridad para el verano 2005*, con una lista de consejos para evitar visitas inesperadas.

Lo primero es asegurarse de que las ventanas, las puertas y los balcones estén bien cerrados, sobre todo si dan a lugares desprotegidos, como patios interiores o calles poco concurridas. Desde el exterior, la casa nunca debe parecer deshabitada. Es recomendable no bajar del todo las persianas o programar temporizadores para que las luces, la televisión o la radio se enciendan periódicamente. Tampoco es aconsejable dejar objetos valiosos en las terrazas o los balcones, aunque estén protegidos con rejas, ya que pueden llamar la atención de los ladrones.

Avisar a alguien para que vacíe el buzón, no dejar documentos de identidad con la firma, que podría ser utilizada por los ladrones y, en las casas con jardín, podar los árboles y arbustos, también pueden prevenir este tipo de delitos.

Los ayuntamientos vuelven a ser el chivo expiatorio, como ya sucediera en periodos de boom inmobiliario del pasado, del alarmante aumento del precio de la vivienda de los últimos años. Una mirada a los presupuestos municipales muestra que los impuestos relacionados con la vivienda y la venta de suelo público representan en torno al 50% de los ingresos (sin contar las transferencias corrientes). Pero, ¿quiere eso decir que los municipios son los causantes del aumento del precio de la vivienda?

Para discernir hasta dónde llega la culpa de las haciendas locales es preciso entender cómo se fijan los precios de la vivienda. En fases de estancamiento (como, por ejemplo, el periodo 1993-96) los precios se fijaban sumando a los costes de construcción y al precio del suelo un beneficio industrial para el constructor. En las fases de expansión del sector, como la que vivimos en la actualidad, el proceso es muy diferente: el precio de la vivienda viene determinado por la hipoteca máxima que una familia pueda pagar dada su extensión temporal y el tipo de interés vigente. En estas condiciones, los costes de construcción y el precio del suelo no tienen ningún impacto sobre el precio de la vivienda. El precio del suelo sólo tiene importancia en el reparto de los beneficios entre constructores y propietarios del suelo (incluidos los ayuntamientos). Es simplemente un conflicto por la distribución del beneficio.

¿Qué puede hacer un Ayuntamiento con el suelo público? Una primera posibilidad es

dedicarlo a espacio público (jardines, polideportivos, etcétera). Esta solución es buena para los propietarios pero fatal para los buscadores de vivienda.

La segunda posibilidad es vender el suelo con la obligación de construir una elevada proporción de viviendas de protección oficial. En esta solución hay dos problemas: en primer lugar, ¿quién querrá construir vivienda de protección oficial cuando los módulos son muy bajos y la construcción libre genera más beneficios?

«En fases como la actual, el precio de la vivienda se fija según la hipoteca máxima que una familia puede pagar»

Pues casi nadie, que es lo que sucede en los periodos de expansión (1987-1991 o 1999-2004). En ambos casos la proporción de viviendas de protección oficial se desplomó sin que PSOE ni PP pudieran hacer nada. Si un constructor no consigue al menos el mismo beneficio que en viviendas libres sería ilógico que se dedicara a construir viviendas protegidas (a no ser que no dispusiera de reserva de suelo). Además, genera una enorme picaresca en torno a la vivienda de protección oficial. Los medios de comunicación se han hecho eco recientemente de la solicitud de dinero negro a compradores de

vivienda de protección oficial para compensar sus bajos precios. Lo peor es que siempre habrá alguien dispuesto a pagar.

La tercera opción de los ayuntamientos es vender el suelo público en subastas. Los constructores dicen que este procedimiento hace subir el precio del suelo, pero la verdad es que los que pujan en estas subastas son... ¡ellos mismos! Y seguro que no están dispuestos a pagar más si no pueden obtener beneficios. De nuevo se trata de un problema de distribución del beneficio y siempre será mejor que el Ayuntamiento ingrese el resultado de la venta (que usará para proveer de bienes públicos y servicios a los ciudadanos) que el constructor se compre otro Mercedes.

La solución al problema no es fácil. En primer lugar, debe quedar claro que el Ayuntamiento, aunque venda suelo público, no es el principal responsable del aumento del precio de la vivienda. En segundo lugar, las viviendas de protección oficial deberían ser todas de alquiler, lo que evitaría gran parte de la picaresca. Finalmente, hay que evitar las presiones para que se sustituyan las subastas por concursos opacos donde se consigue suelo público muy barato pero se venden viviendas al precio de mercado (lo que significa que el constructor es el que se queda todo el beneficio).

José García-Montalvo es profesor del departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra.

MALLORCA - ES TRENC

# Disfruta del paraíso

DALT de SA RÀPITA

FASE II

Entregas a partir de mayo 2006

Los ejemplos de los siete modelos disponibles

La urbanización Dalt de Sa Ràpita se encuentra a sólo 20 minutos de Palma y a un paso de las paradisíacas playas de arena blanca de Es Trenc y Sa Ràpita. Es el lugar ideal para disfrutar en familia.

Dalt de Sa Ràpita cuenta con 7 nuevos modelos de chalets de 2-4 dormitorios, 2-4 baños, cocina amueblada y calefacción. Dispone de un club deportivo con pistas de pádel y tenis, gran piscina y jardín infantil.

Chalets unifamiliares desde 342.000 €

Tel. 971 641 212 · Móvil 670 344 66 · ventas@sa-rapita.com · www.sa-rapita.com