



Vista de bloques de viviendas en construcción en el término de Seseña (Toledo) del constructor Francisco Hernando, "El Pocero". / ULY MARTÍN

# El pico y la pala no construyen el futuro

## España creció durante años más que Europa y EE UU gracias a la vivienda sin establecer las bases para una alternativa

José Luis Roca, miembro de la tercera generación de una familia de empresarios inmobiliarios, ya pensaba a finales de 2006 que la época de esplendor que el sector había vivido llegaba a su fin. Pero no fue hasta el verano del año siguiente, al desatarse el vendaval de las hipotecas *subprime* en EE UU, cuando se dio cuenta de que la crisis había llegado con fuerza. Y para quedarse una buena temporada. "En las reuniones de la patronal algunos creían que el aterrizaje sería suave. Otros pensábamos lo contrario, pero optamos por defender el mensaje del optimismo. Nos equivocamos", recuerda Roca, cuya empresa promueve al año medio millar de viviendas protegidas en Madrid, Cataluña, Aragón y Comunidad Valenciana.

No fueron los únicos que defendieron con firmeza la tesis del aterrizaje suave. El Gobierno insistía por entonces en que el sector inmobiliario español era de los mejores de Europa y tanto los

empresarios del ladrillo como la banca se aferraban a la tesis de que el precio de la vivienda nunca baja. Los ciudadanos se habían acostumbrado a que la economía creciera por encima del 3%, que el paro estuviera por debajo del 10% y que llegaran cada vez más inmigrantes deseosos de integrarse en la próspera España. "El milagro soy yo", decía en 1997 el presidente José María Aznar al diario *Wall Street Journal*. "Estamos seguros de que vamos a superar a Alemania y a Italia en renta per cápita de aquí a dos, tres años", decía en 2007 a este

periódico su sucesor, el socialista José Luis Rodríguez Zapatero. Ni el uno ni el otro estaban en lo cierto. Además de en el turismo, el éxito que había dejado boquiabierto a medio mundo se basaba en el crecimiento desmesurado de la construcción, cuyo peso superó el 9% del producto interior bruto. España, un país con cerca de 45 millones de habitantes, llegó a construir tantas casas como Francia, Alemania e Italia, que suman más de 200 millones de personas.

La burbuja se infló espolcada por factores como unos tipos de interés inusualmente bajos, unas ayudas fiscales a la compra que explican, en parte, por qué España es el país con mayor proporción de propietarios, la llegada masiva de inmigrantes deseosos de trabajar y de jubilados europeos deseosos de descansar al sol, las buenas perspectivas laborales, el convencimiento muy extendido de que los precios, por muy altos que estuvieran, siempre seguirían cre-

ciendo... La burbuja se infló, sí, hasta que ya no dio más de sí.

"España crecía muy rápido, más que Europa y EE UU, pero la productividad no. Lo único que aumentaba eran las horas de trabajo y la acumulación de capital. En resumen, pico y pala. Un país en el que la productividad no crece es un país sin futuro", resume el catedrático de la Pompeu Fabra José García Montalvo. La estructura laboral española —con abundancia de jóvenes que habían abandonado los estudios por el dinero rápido que ofrecía la construcción y sus industrias asociadas— se vino abajo como las casas que se dejaron de levantar. Desde entonces, el ladrillo ha perdido cinco puntos porcentuales de su participación en el PIB. Y su desplome ha destruido desde el inicio de la crisis 1,5 millones de empleos.

Tras cinco años de crisis, las perspectivas son poco halagüeñas. El fin de las ayudas fiscales —la subida del IVA a mediados de 2010 y la eliminación de la desgravación fiscal para rentas superiores a 24.107 euros— animaron a los indecisos a adelantar las compras. Pero la mejora se ha revelado como un espejismo. En el primer trimestre se han desplomado las ventas —un 30% menos que en el mismo trimestre de 2010— y la caída de precios ha retomado fuerza. El PP ya ha anunciado que, si gana las próximas elecciones, recuperará la desgravación general por compra de vivienda, beneficio fiscal que muchos han señalado como responsable de la burbuja.

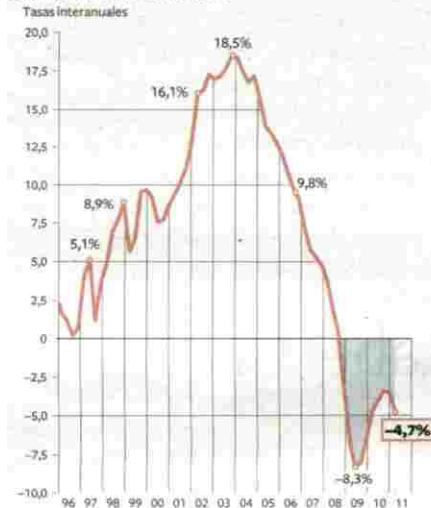
"No se vende nada. El que realmente quería comprar lo hizo al final de año pasado. Veo desesperada a gente del sector que en 2008 no lo estaba. Creían que lo peor ya había pasado, pero no es así", dice Gonzalo Bernardos, profesor de la Universidad de Barcelona. Además, expertos independientes, e incluso el Banco de España, vaticinan que las caídas de precios van a continuar este año y probablemente el siguiente. El Gobierno sostiene, en cambio, que el ajuste ya ha finalizado.

¿Hay esperanza para un sector que, cuando va bien, arrastra al resto de la economía y que cuando va mal llena de parados las calles? "La mejoría llegará en septiembre, pero va a ser muy ligera. O el Gobierno hace algo o va a tener un problema muy gordo, porque el inmobiliario es el mayor problema de la economía", responde Bernardos. "A corto plazo, la única esperanza es el sector exterior. La renta disponible y la inversión van a caer. Solo quedan las exportaciones", añade García-Montalvo. Cuando se le pide a Bernardos un elemento positivo, piensa un rato y al final se le ocurre un motivo para comprar una vivienda ahora: hacerlo antes de que aumente el IVA. "Porque seguro que va a subir tras las elecciones", asegura.

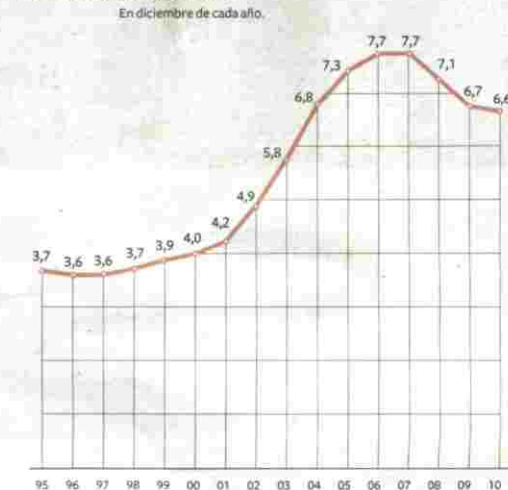
## La bajada de tipos, las deducciones y la llegada de inmigrantes inflaron la burbuja inmobiliaria

### La burbuja de la vivienda

#### PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE



#### AÑOS DE RENTA DISPONIBLE NECESARIOS PARA COMPRAR UNA VIVIENDA



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España.