

Este tiempo sí es diferente en la vivienda

«La triste realidad es que en la Región de Murcia, al igual que en el resto de España, se está construyendo menos que nunca»

AMELIA PÉREZ GARCÍA

Universidad de Murcia

MIGUEL A. LÓPEZ-MORELL

Universidad de Murcia

SALVADOR GARCÍA-AYLLÓN

Universidad Politécnica de Cartagena



MURCIA/CARTAGENA. Hay pocos aspectos de la economía que afecten tanto a los ciudadanos como el de la vivienda. Por tanto, sorprende que durante años haya sido un tema alejado del foco de los debates públicos, en parte por la larga resaca del estallido de la burbuja inmobiliaria desde 2008. El asunto ha estado congelado en el tiempo y es ahora cuando vuelve a la palestra como un problema monumental. Sin embargo, la situación actual es particularmente anómala desde una perspectiva histórico-económica.

Resumiendo, en el año 2024 se construyeron en la Región de Murcia 3.000 viviendas, lo que supone el doble que el año anterior; sin duda un incremento importante, pero aún muy lejos de las 9.000 que se construían anualmente de media antes de la burbuja o de las 20.000 que debieran levantarse para mitigar el problema que se ha generado. Pero estas últimas cifras son, hoy por hoy, una quimera. Aunque quisieran, y así lo reconoce su patronal, los promotores inmobiliarios en ningún caso podrían abordar la construcción de estas viviendas en el corto plazo por múltiples razones, empezando por una insuperable carencia de profesionales del ramo, que tardará en cubrirse.

La demanda, en cambio, no ha parado de subir, sobre todo por parte de la masa de jóvenes que se han incorporado en la última década al mercado laboral, en una región con la población menos envejecida de España. En paralelo, hemos visto que la oferta de viviendas no solo no se ha recuperado, sino que los precios han vuelto a niveles de la burbuja, en tanto que el mercado del alquiler ha seguido la misma senda. En consecuencia, estos jóvenes están retrasando dramáticamente su emancipación, al no poder acceder al mercado de la vivienda. Lo cual supone un doble problema demográfico, en tanto que esos retardos afectan inexorablemente a la creación de hogares y, por ende, a la

Acumulado de viviendas construidas por décadas

En 12 localidades de la Región de Murcia

■ 1940 ■ 1950 ■ 1960 ■ 1970 ■ 1980 ■ 1990 ■ 2000 ■ 2010 ■ 2020



Fuente: Catastro

consolidación de familias y la posibilidad de tener hijos. Mal vamos si creemos que esos sufridos jóvenes van a mantener una tasa de reemplazo demográfico aceptable mientras derivan más del 35% máximo recomendado de su renta a pagar la hipoteca de su vivienda.

Porque la triste realidad es que en la Región de Murcia, al igual que en el resto de España, se está construyendo menos que nunca. Y es más paradójico teniendo en cuenta que el propio exceso de viviendas de la burbuja ha terminado siendo absorbido por el mercado; incluso los vilipendiados campos residenciales de golf (aquellos que terminaron de construirse) están, desde hace años, completamente ocupados. En nuestro país, uno podrá estar más o menos de acuerdo con las consecuencias de las medidas liberalizadoras del suelo y del crédito hipotecario del gobierno de Aznar en la generación de una burbuja inmobiliaria, o con los efectos que en la posterior crisis tuvieron las contrarreformas aprobadas por el presidente José Luis Rodríguez Zapatero. Pero, al menos, se hacían entonces políticas de vivienda. Porque es evidente que España lleva prácticamente desde el año 2008 sin desarrollar políticas activas de vivienda, en un contexto continuo de crecimiento demográfico; lo que nos ha llevado a la situación actual.

Los factores que explican esa parálisis se acumulan: por un lado, está la mencionada desaparición de profesionales y también de una enorme cantidad de empresas especializadas (en España se ha pasado de un millón de empresas en 2008, a 400.000 en 2023,

según datos del INE). Eso sin olvidar la estrechez del crédito (recordemos que la crisis se llevó por delante buena parte del sistema financiero), que afecta precisamente a los promotores y a esos clientes jóvenes más necesitados de financiación hipotecaria.

De otro lado, está la problemática urbanística, cuyo deterioro normativo viene gestándose desde hace años, sin que se ponga a día de hoy ninguna solución sobre la mesa. En España hay mucho suelo urbanizable fruto de la época de la burbuja inmobiliaria, pero no está en zonas donde demanda el mercado. Los Planes Generales, esos instrumentos encargados de clasificar y ordenar el suelo en los municipios, no se actualizan, porque se han convertido en un interminable proceso burocrático que, al superar los cuatro años de legislatura, no le merece la pena iniciar políticamente a ningún alcalde. Más aún si a esto le añadimos que todo este farragoso proceso administrativo, trufado de infor-

«España lleva desde el año 2008 prácticamente sin desarrollar políticas activas de vivienda, en un contexto de continuo crecimiento demográfico»

«Es necesario un gran acuerdo entre los dos principales partidos para la modificación de la Ley del Suelo estatal»

mes sectoriales, puede tumbarse, cayendo como un castillo de naipes el día de mañana, si algún empresario descontento o un grupo ecologista bien equipado jurídicamente consiguen encontrarle una mínima fisura a su tramitación (véase, por ejemplo, el caso de Cartagena, cuyo plan fue tumbado por los tribunales en el año 2015 y que ha obligado al Ayuntamiento a retrotraer al municipio a la situación urbanística de 1987).

Es verdad que no estamos ante un problema nuevo. La dificultad del momento radica en que no tiene visos de solucionarse ni a corto ni a largo plazo. Lo cierto es que la vivienda ha sido una preocupación constante en el último siglo, en todas las generaciones. Este mismo periódico titulaba en julio de 1961, en una portada a toda página: «El problema de la vivienda, el más grave aspecto social de toda la provincia». Y hacía un llamamiento urgente a un plan para proveer viviendas. Ciertamente que lo hubo: el muy criticable régimen franquista desarrolló una intensa política constructiva a través del Instituto Nacional de la Vivienda, dando alojamiento asequible a cuatro millones de españoles. Por mucho que critiquemos hoy en día la estructura, estética y calidad de esas viviendas, lo cierto es que presentaban unas condiciones radicalmente opuestas a las infraviviendas que sufrieron la mayor parte de los obreros industriales, surgidos de la emigración masiva del campo a la ciudad durante la Revolución Industrial.

También se ofrecieron soluciones prácticas al problema de la vivienda durante la democracia. Por

ejemplo, en los últimos años de la década de los noventa, España tenía un gran parque de viviendas en venta, pero con precios elevados. Esta situación no reflejaba la realidad económica que vivía el país, debido a que la inmensa mayoría de la población tenía que realizar grandes esfuerzos para adquirir una vivienda acorde a su realidad económica. El Plan Nacional de Vivienda 1992-1995 trató de resolver esta problemática, creando las denominadas las viviendas a precio tasado (VPT), con el objetivo de facilitar la compra de casas nuevas o usadas por un precio determinado, que no difiriera mucho al de las viviendas de protección oficial (VPO).

Es decir, con sus defectos, desde la Guerra Civil y hasta 2008, los distintos gobiernos han desarrollado políticas activas de vivienda, que dieron una solución habitacional a millones de españoles en cada uno de los tirones de la demanda. Desde entonces, sin embargo, no se ha reaccionado, lo cual es un fenómeno que nunca se ha dado en la historia reciente de España. De hecho, no solo no se ha hecho prácticamente nada a nivel de política económica de vivienda, sino que lo que se ha promocionado ha sido muchas veces contraproducente; como la errática política sobre los alquileres, el excesivo celo fiscal en los propietarios múltiples de viviendas o la falta de voluntad del legislador de abordar la problemática de la inseguridad jurídica a los arrendadores ante la ocupación, que, lejos de ampliar la oferta, está lanzando a buena parte de las casas al mercado de la vivienda vacacio-

