

CRISIS INMOBILIARIA



En realidad, y comparándonos con los países de nuestro entorno y nivel, no hay crisis alguna, lo que se está dando es una simple saturación del mercado ocasionada por la mala previsión a largo de muchas compañías, y por la simplicidad del negocio, que puede hacer rico hasta al más torpe; además de que en ningún país de primera línea se especula con algo que no vale ni la tercera parte a costa de derecho fundamentales de sus ciudadanos, como a la postre es el derecho a tener una vivienda.

El negocio inmobiliario, como cualquier otro asunto de pura inversión económica, ha de estar sustentado en tendencias suevas que permitan absorber a todos aquellos que se incorporan al mercado. Sin embargo, cuando se canibaliza una actividad hasta convertirla en el motor de una nación, como ha venido sucediendo en España estos últimos años, se acaba pagado esa falta de previsión y visión por parte de todos los estamentos públicos y privados competentes, y llega el empacho, del que se aprovechan los bancos.

Es un secreto a voces que para abaratar las viviendas sólo hay que reducir el impresentable margen de las constructoras, que aplican el beneficio industrial, tras quedarse también con los inmensos márgenes que les dan los suministradores de material. Además, tienen el apoyo de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores, que pasan sus desorbitadas minutas en función del precio de los inmuebles, por lo que tampoco interesa demasiado que la construcción se mueva en costes cercanos a su realidad.

Hay que tener claro que el precio de los materiales no constituye la partida más importante; el 8% se debe al proyecto, otro 2% al aparejador para que controle lo que ya ha controlado el arquitecto, y la mano de obra, que se lleva más del 50%, con lo que el coste del ladrillo, cemento y hormigón apenas llega al 30%. Construir a 600 euros metro cuadrado es sencillo, lo que sucede es que los promotores sólo se conforman si doblan o triplican su valor, dinero que por lo general ponen bancos y cajas. Todo ello nos ha llevado a la situación que estamos viviendo.

Hay expertos que hablan sólo del precio del suelo como justificación de este encarecimiento. Sin embargo, son nubes de gas que pretenden tapar los inmensos beneficios que se llevan constructoras y promotoras. Sólo tenemos que ver quiénes son los dueños de los mejores y más fiables negocios de nuestro país, las eléctricas; desde hace unos años, han caído en manos de los grandes grupos constructores, que no sabían dónde meter tanta liquidez. Al día de hoy, el sector eléctrico nacional está dirigido por las gentes del ladrillo, lo que afianza y corrobora lo que digo.

Y los gobiernos sucesivos, se dejan llevar por el poder del dinero esperando esas contribuciones para sus campañas a cambio de aumentarles las tarifas de la luz, el teléfono o el

gas. La leyes de la vivienda de protección y todos esos cuentos para bobos tampoco sirven para nada. La clave está en cómo está montado el cotarro constructivo, donde el que gana un doscientos por ciento provoca risa en sus colegas. Y así nos va.