

Por Juan Hermida

Asegurar que construír máis vivendas é o xeito de que se fagan máis asequibles, parece ser un principio básico da lei da oferta e da demanda, pero no contexto socioeconómico actual é un disparate ou cando menos é amosar ignorancia. Sen embargo, esta afirmación foi feita polo alcalde de Lalín e presidente da FEGAMP (Federación Galega de Municipios e Provincias), Xosé Crespo.

A lei 6/1998 (Régimen del Suelo y Valoraciones. BOE, nº 89, de 14 de abril de 1998) permitiu transformar solo non urbanizable en urbanizable e, sen embargo, non se produciu o esperado descenso do precio do solo e sí a súa destrución.

Segundo datos do INE o precio da vivenda evolucionou de xeito parello ó IPC hasta 1998, e foi curiosamente a partir deste ano cando se disparou o precio da vivenda. Dende 1998 a 2003, o precio da vivenda incrementouse un 108,92% e o solo urbanizable un 170%. O precio da vivenda en España é equivalente a máis de oito anos do salario medio e a compra de vivenda supón destinar máis do 40% do salario ó pago da mesma. Tal e como se recolle na Revista de Xeografía e Ciencias Sociais (ISBN: 1138-9796), "o solo non pode ser considerado como un factor productivo inicial do precio da mercancía final: a vivenda. Ó contrario, a expectativa de valor mercantil que se espera que poida alcanzar o produto final é o que xera unha inflación do precio inicial do solo". Todo isto significa que se constrúen vivendas para persoas que teñen un capital financeiro e que adquieren unha segunda vivenda como inversión económica, o que se deu en chamar en Iberoamérica o Capitalismo de Casino. Por último, confundir unha estratexia de desenvolvemento turístico co crecemento inmobiliario denota un desgobierno nas políticas públicas que será motivo de reflexión noutra ocasión.

¿Qué cambiou coa lei 6/1998? A figura do Urbanizador Privado é a resposta que ofrece o mercado á incompetencia das administracións públicas, en especial autonómicas e locais, á ordenación dun territorio que teña en consideración as demandas sociais e o uso público.

¿Qué facer? As Administracións deben facer os deberes. Cando menos, é precisa unha revisión seria e transparente da ordenación do territorio e do financiamento local.

Juan J. Hermida Lago o Nigrán