

# Posible 'efecto anuncio' del pacto por la vivienda

ANTÓN COSTAS

El Gobierno catalán ha presentado un borrador de Pacto Nacional de la Vivienda para construir 400.000 pisos hasta 2016, de los cuales 250.000 serán de protección pública. Bienvenido sea el pacto, en estos tiempos en los que la crispación partidista corre el riesgo de hacer olvidar a los gobiernos y a la oposición cuáles son los problemas reales a los que se enfrenta la gente.

Pero hay que ir con cuidado con la forma de presentarlo a la opinión pública, y cómo se desarrolla en los primeros años, porque si no, se corre el riesgo de hacer verdad también en este terreno el viejo proverbio de que el infierno está empedrado de buenas intenciones.

Vayamos por partes. Veamos primero por qué es necesario el pacto. La causa básica del problema de la vivienda, y en particular de la falta de vivienda social de alquiler, es fácil de comprender imaginando una tijera en la que una hoja son los precios y la otra, los ingresos salariales. Cuando la tijera está cerrada la hoja de los precios coinciden con los ingresos y el mercado es capaz de suministrar a todo el mundo la vivienda adecuada a sus ingresos. Pero cuando la hoja de los precios se separa intensamente de la de los

ingresos, la tijera se abre y en medio va quedando mucha gente que no puede acceder a una vivienda del mercado libre. Y eso es lo que ha ocurrido desde 1997: los pre-



PACO MINUESA

Las políticas comienzan a cambiar. El número de viviendas de protección oficial iniciadas en 2006 ha sido más del doble que las iniciadas en los tres años anteriores, que ya habían marcado un cierto cambio. El Pacto por la Vivienda puede ser la señal definitiva de que el espejismo ha desaparecido por completo. El hecho de que tenga el apoyo político y social mayoritario es importante, porque dará continuidad en el tiempo a una política indispensable.

Pero como he dicho al inicio, hay que desarrollarlo con prudencia, evitando un posible efecto de anuncio pernicioso. Las políticas tienen efectos no queridos, pero que hay que prevenir. El ejemplo más reciente es lo ocurrido con el carnet por puntos y el anuncio de mayor rigor en Semana Santa para reducir la siniestralidad en las carreteras. Como se comprobó, los conductores reaccionaron desviándose hacia las carreteras secundarias, empeorando el número de muertos respecto a años anteriores, un efecto no tenido en cuenta, pero previsible.

cios han aumentado casi el 250%, mientras que los ingresos salariales han crecido un escaso 30%, y eso si no descontamos la inflación.

Ante esa evolución del mercado libre, si no existe una oferta de vivienda social de precio asequible, especialmente de alquiler, las personas y hogares con menos ingresos y falta apoyo familiares lo pueden pasar mal.

Y eso es lo que ha sucedido. Unos, los más jóvenes, reaccionaron permaneciendo en el domicilio paterno, retrasando la emancipación y la formación de pareja. Otros se han endeudado por encima del cuello y a tipos de interés variable. Finalmente, algunos no han tenido ni esa posibilidad y han pasado a formar parte de los *sin techo*, un grupo que aunque invisible para la mayoría está creciendo de forma alarmante.

¿Por qué los poderes públicos han tardado tanto en darse cuenta de los problemas que estaba causando la falta de vivienda social? Posiblemente porque creyeron en un espejismo.

Ese espejismo fue originado por la caída de los tipos de interés (como consecuencia de la entrada de la peseta en el euro), y la innovación de las hipotecas de larga vida se hizo con coste mensual accesible. Durante un tiempo, las autoridades creyeron que el sistema financiero estaba en situación de hacer posible el acceso a la propiedad de la vivienda a cualquier familia de bajos ingresos, siempre que tuviesen un empleo. Y como la expansión económica creaba empleo, aunque fuese de bajos salarios, el espejismo se mantuvo durante un tiempo.

Quizá ese espejismo explique la contradicción de que cuando mayor era la demanda, más se reducía la oferta de vivienda social. Así, mientras que en 1996 y 1997 se construyeron una media de 7.000 viviendas de protección en Cataluña, esa cifra disminuyó sensiblemente cuando comenzó el *boom* de demanda, e incluso algunos años no llegó ni a 1.500 viviendas protegidas. Si el mercado funcionaba, ¿por qué preocuparse por aumentar la vivienda de protección? Ese espejismo se ha evaporado.

En este caso, el riesgo surge del hecho de la coincidencia del anuncio del pacto con el final del ciclo expansivo de demanda de vivienda, y con el encarecimiento de los tipos de interés y las condiciones de los créditos hipotecarios. Muchas personas y familias que ya habían decidido comprar o lo están haciendo pueden posponer su decisión de compra hacia el futuro para beneficiarse de la oferta anunciada de vivienda social de precio asequible, aun cuando tardará en estar disponible. No es sólo una hipótesis. Un conocido constructor me comentaba la semana pasada que ha comenzado a recibir renuncias a compras cerradas.

De generalizarse, ese comportamiento tendría dos efectos negativos. Por un lado, agudizaría la caída de la demanda de vivienda que se está produciendo de forma natural y generaría un ajuste de la actividad y del empleo de la construcción más duro del que ahora se estima. Por otro lado, haría que la caída de precios de la vivienda ya construida o en construcción fuera más intensa, con riesgo para aquellas familias que aún están pagando la hipoteca, que verían cómo el precio de mercado de su vivienda es inferior al que están pagando.

No estoy diciendo que el pacto sea inoportuno, sino que hay que diseñarlo y llevarlo a cabo de tal forma que no se produzca un *efecto anuncio* que empeore las cosas a corto plazo. Se trata de no crear expectativas de imposible cumplimiento en los primeros años, evitando el aplazamiento de decisiones de compra.

Para eso, el plan debería priorizar en los primeros años las ayudas al alquiler para colectivos vulnerables y la promoción de viviendas de alquiler social. Y construir esas viviendas en el interior de las ciudades, evitando el riesgo adicional de crear nuevos barrios de vivienda social que sean verdaderos guetos, como ocurrió en el franquismo con las *casas baratas*.

Antón Costas es catedrático de Política Económica de la UB.

# El clima de mi nieto

JOSÉ LUIS GALLEGO

Asumido el cambio climático como algo que está ocurriendo, la cuestión que parece interesar ahora es cuándo se hará serio y hasta dónde nos va a afectar. Hay una especie de obsesión, plenamente justificada, por datar los acontecimientos a los que nos vamos a tener que enfrentar: por saber cómo, cuándo y dónde las cosas van a empezar a ponerse feas.

Sin embargo, los únicos cronistas oficiales del calentamiento global, los científicos, tienen pocas certezas que ofrecernos al respecto. Las cosas van a pasar, aseguran, pero ni su desesperante adicción al rigor ni la fidelidad que le profesan al método les permite soltar más prenda.

Hace un par de meses que los expertos en la ciencia del clima que trabajan para Naciones Unidas (IPCC) acaban de dejarnos un informe encima de la mesa. Cuesta interpretarlo más allá de los titulares que han reproducido todos los medios. Estos especialistas no establecen nada de manera categórica. Tampoco lo harían si les preguntásemos si mañana saldrá el Sol: "very likely", nos responderían. Por lo que uno cree que cuando dicen eso es que quieren decirnos que *sí*, que seguro que va a ocurrir.

Pero en cualquier caso, una vez descifrado su mensaje, resulta que hay bastantes más certezas respecto al cómo, cuándo y dónde de lo que parecía en un principio. Hay incluso una fecha para anunciar: 2100. Es probable que buena parte de los lectores decidan poner punto y final aquí a la lectura de esta tribuna. En ese tema del cambio climático son muchos los que han decidido pasar del *eso no va a pasar* al *eso no me va a pasar a mí*, y si de lo que me vas a hablar es de 2100, pues entonces dejémoslo aquí.

Pero como a muchos otros, a mí me ocurre que puedo tener un nieto que rondará mi edad en 2100. Y por supuesto, eso no me va a pasar a mí, desde luego, pero le puede pasar a mi nieto. Y es *very likely* (insisto: eufemismo científico del "va a pasar") que el clima de mi nieto no se parezca en absoluto al que hemos gozado hasta la fecha todos los que estamos aquí y ahora.

Es *very likely* que tenga que acostumbrarse a vivir periodos de calor extremo que le obligarán a padecer serias restricciones de agua, a sufrir sequías rigurosas salpicadas de lluvias torrenciales que se harán cada vez más violentas. También que asista a ver el mar pegando bandazos que (sin llegar a ser *tsunamis*, aclaran los expertos) puedan causar daños serios en la primera línea de costa. Que el Ártico se funda en verano y que los glaciares de los Pirineos desaparezcan por completo. Y no estoy siendo tremendista. Hay un escenario (el A1FI en el informe del IPCC) que augura como *likely* un aumento de temperaturas de más de seis grados y del nivel del mar de más de medio metro, y eso nos llevaría mucho más allá, a un escenario sumamente angustioso.

Pero es que según los científicos es también *extremely unlikely* (o sea "no va a pasar de ningún modo") que el clima del que he gozado yo lo disfrute mi nieto. Saber eso me ha turbado más.

Los expertos ya han hecho su trabajo, tenemos su informe encima de la mesa. Y ese informe dice más cosas de las que nos han dicho que dice. Encima de ese trabajo han caído otros cuantos, como el que establece lo que nos va a costar la broma si seguimos con las manos en los bolsillos, firmado por sir Nicholas Stern (el primero de la clase entre los economistas) o el que dice los esfuerzos que vamos a tener que acometer los europeos según las autoridades energéticas de la Unión Europea. Hasta en Davos han dicho que a lo mejor sí, que tal vez habría que empezar a hacer algo.

Pero aquí no se mueve nada. Y a mi nieto lo estamos condenando a vivir en un entorno que no se va a parecer en nada al que he vivido yo. No hablo del mundo, hablo del planeta.

Es probable que le deje más dinero a él del que mi abuelo me dejó a mí, pero yo le robaré mucho más que dinero. Como el placer de levantar unas acículas de pino en el suelo del bosque y descubrir el fognazo anaranjado de un robellón empapado de rocío. O asistir a la lluvia amarilla del hayedo en otoño, esa tormenta de hojas que quedará recogida tan sólo en la bellísima novela de Julio Llamazares. O subir al Turó de l'Home y hundirse en la nieve, ver arribar los patos a la laguna de l'Encanyissada, en el corazón de cristal del delta del Ebro, escuchar cómo silban los primeros vencejos sobre la Diagonal una mañana de abril, recién llegados de África. ¿Qué valor tiene todo eso? ¿Qué cara pondrá esa parte de nosotros que vivirá en 2100 al saber cómo se vivía aquí antes del cambio climático? ¿Qué reniego nos enviará?

Y lo más triste de todo es que lo de que a mi nieto le íbamos a cambiar el clima estaba anunciado desde hace más de 100 años.

En 1896 un científico sueco, Svante Arrhenius, pidió la venia a la comunidad internacional para decir que el famoso dióxido de carbono (CO2) estaba empezando a montar un lío allí arriba, donde se acumulaba por encima de lo habitual, y que podría causar el recalentamiento de la atmósfera. Al pobre Arrhenius no le hizo caso nadie. En 1938 Callendar habló sin tapujos de cambio climático y dijo que quienes lo sufrirían de verdad serían los que vivieran a finales del siglo XXI. Pasó sin pena ni gloria. En 1956 Plass estableció el mecanismo exacto. Ya lo teníamos. Y un año más tarde, el considerado como padre de la teoría del cambio climático, Roger Revelle, dijo que el aumento de las concentraciones de CO2 modificaría el clima de una manera severa y que no lo haría en un tiempo lejano, sino en poco más de un siglo. Revelle ya hablaba de mi nieto. Para demostrarlo cedió el testigo a Keeling, quien situó dos medidores en un volcán de Hawái y en la Antártida y esperó a recoger sus datos. La ciencia obtuvo el primer testimonio incuestionable, la famosa curva de Keeling, esa gráfica que tantas veces ha reproducido este mismo diario y dónde se demuestra que Arrhenius, Callendar, Plass y tantos otros llevaban razón sobre el clima de mi nieto.

Hemos tardado más de un siglo en aceptar la verdad del cambio climático. Si tardamos otro tanto en hacerle frente es *very likely* que los nietos de nuestros nietos jamás vean la luz. Tenemos que movilizarnos.

José Luis Gallego es escritor y periodista ambiental.

## PROMO-ENVÁS, S. A.

### TRASLADO DE DOMICILIO SOCIAL

La junta general de accionistas celebrada el 30 de marzo de 2007 acordó el traslado del domicilio social al polígono industrial Can Jardí, calle Ferrán i Sors, 4, en 08191 Rubí (Barcelona).

En Rubí (Barcelona), a 13 de abril de 2007  
El administrador

## I. A. C., S. A. INMUEBLES Y ARRENDAMIENTOS COMERCIALES, S. A.

### JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad, se convoca a los accionistas de la entidad a la sesión de junta general ordinaria de accionistas de la entidad, que tendrá lugar el día 30 de mayo de 2007, a las 19.30 horas, en Barcelona, calle Balmes, 228-230, 1.º, en primera convocatoria, y para el día siguiente, 31 de mayo de 2007, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria, para examinar y en su caso, aprobar los siguientes extremos del

#### ORDEN DEL DIA

**Primero.** Lectura, examen y, en su caso, aprobación de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria), y del informe de gestión correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre del 2006.

**Segundo.** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión del Consejo de Administración de la sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006.

**Tercero.** Aprobación, en su caso, de la propuesta de distribución de resultados de dicho ejercicio.

**Cuarto.** Ruegos y preguntas.

**Quinto.** Aprobación, si procede, del acta de la sesión.

A partir de la presente convocatoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 212 de la Ley de Sociedades Anónimas, cualquier accionista podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta.

Barcelona, a 23 de marzo de 2007  
La presidenta del Consejo de Administración, Montserrat Sans Roig