

## **LA AFICIÓN POR HAYEK DE LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

**Julio Rodríguez López<sup>1</sup>**

En un anterior trabajo publicado en esta revista<sup>2</sup> se comentaron los datos socioeconómicos más destacados de la Comunidad de Madrid. En dicho trabajo se subrayaban, entre otros aspectos, el acusado carácter urbano de dicha Comunidad, su elevado nivel de desarrollo frente al resto de España (el PIB por habitante de 2002 superó a la media nacional en un 33,3%), la mayor productividad relativa de su economía, un 17,2% por encima de la media y, sobre todo, el acusado valor de las tasaciones inmobiliarias efectuadas en su ámbito. En la Comunidad de Madrid se inicia alrededor del 10% del total de las viviendas de España, pero el valor de las transacciones efectuadas en materia de vivienda se sitúa en torno al 22% del valor total de dicha magnitud en la economía española. Esto implica que los precios medios de dichas transacciones son bastante más elevados en esta autonomía que en el resto de España.

### **1. Un crecimiento urbano desmesurado**

El presupuesto de la Comunidad de Madrid tiene un peso relativo reducido respecto del Producto Interior Bruto de dicha Comunidad (en torno al 6,5%). Sin embargo, la principal competencia de esta autonomía en materia socioeconómica descansa en la incidencia que el ejecutivo autonómico ejerce en materia de gobierno del uso del suelo. La actual ley del suelo de Madrid atribuye al gobierno de la Comunidad algunas competencias que van más allá de lo establecido en la restante normativa autonómica sobre suelo vigente en España. Las mayores competencias autonómicas del ejecutivo madrileño se ejercen, por supuesto, en detrimento de las competencias municipales en dicha materia. Las especiales características de esta autonomía, especialmente su elevada densidad de población (626 habitantes por kilómetro cuadrado frente a los 81 de España), justifican la conveniencia de la actuación de un gobierno que racionalice los procesos de desarrollo urbano.

El programa de gobierno de la actual presidenta de la autonomía de Madrid y las declaraciones realizadas por la misma en este sentido revelan que el ejecutivo autónomo pretende, más que racionalizar, impulsar el desarrollo urbano de todo el territorio de esta autonomía. Con dicha estrategia se puede contribuir a degradar la calidad de vida del conjunto de la Comunidad de Madrid, en aras de lograr el volumen de construcción deseado. Dicho esfuerzo constructor puede generar a corto plazo un mayor crecimiento de la economía madrileña, pero puede asfixiar físicamente a esta comunidad y frenar el desarrollo racional de la misma.

Resultan evidentes los movimientos de deslocalización empresarial existentes desde Madrid hasta las provincias limítrofes de Castilla-La Mancha. Dichos movimientos pueden

---

<sup>1</sup> Economista

<sup>2</sup> “La Comunidad de Madrid. Algunas observaciones sobre la autonomía que gobierna Esperanza Aguirre”, *Temas para el Debate*, nº 111, Enero 2004.

presentar una intensidad mayor de llevarse a cabo los proyectos, bastante explícitos por otra parte, de la presidenta de esta autonomía, de no dejar sin construcción un metro cuadrado de terreno que no justifique una determinada protección. El suelo “sin méritos” aparece condenado a ser pasto del desarrollo urbano. Se pretende hacer frente a una demanda potencial de vivienda que no procede, en gran parte, de las necesidades de alojamiento de los nuevos hogares, sino de los “naturales” deseos de los inversores de incluir viviendas en su cartera de activos.

## **2. Una ideología ultraliberal**

Las declaraciones y discursos presidenciales no dejan muchas dudas respecto del sesgo de la política socioeconómica que se va a seguir en esta autonomía en los tres años próximos. Según dicha política, los impuestos deben reducirse en la Comunidad de Madrid, “por principios y por convicción” (El País, 28.12.2003). Frente a esta noticia los medios de comunicación han recogido la realidad de que existe en esta autonomía una demanda de plazas sin resolver en las residencias de ancianos de 17.216 plazas en febrero de 2004, aunque se advierte que el ejecutivo madrileño confía más en el paso del tiempo para resolver este problema que en el desarrollo de una actuación enérgica para reducirlo (El País, 10.2.2004). Asimismo, de las 4.872 demandas producidas en 2003 de la ayuda de 2.710 euros establecida en la Comunidad de Madrid para familias con ancianos inválidos, solo 1.061 hogares la disfrutaron, en gran parte por falta de asignación presupuestaria. Los dos ejemplos citados revelan que algunas reducciones de impuestos pueden afectar a las condiciones de vida de bastantes hogares y que la cuestión de la disminución indiscriminada de la presión fiscal se debe tratar con bastante más cuidado.

Se atribuye a la reducción de impuestos practicada por el gobierno Aznar un papel decisivo en el logro del mayor crecimiento disfrutado por la economía española. Se asumen así las tesis de Laffer de que cuanto menos impuestos se establezcan más se recauda, sin tener en cuenta el simultáneo crecimiento que en los últimos años ha tenido lugar en España en la recaudación fiscal derivada de los impuestos indirectos. No se tiene en cuenta, además, el amplio margen de maniobra que a cualquier gobierno vigente en España le ha concedido, frente al pasado, la eliminación de la restricción externa al crecimiento que supone la integración de la peseta en el euro. El que dos cosas sucedan a la vez, reducción de impuestos y mayor crecimiento económico, no quiere decir que una de ellas explique a la otra, puesto que puede haber una tercera variable que afecte al comportamiento de ambas.

En materia de vivienda la presidenta Aguirre pretende construir 10.000 viviendas de alquiler con opción de compra. En tanto persista la fuerte discriminación fiscal existente en España en contra del acceso a la vivienda en alquiler frente a la propiedad, no habrá más viviendas de alquiler con dicha fórmula, puesto que dichas viviendas se comprarán en cuanto finalice el periodo de alquiler previsto. Se pretenden desgravar las donaciones de padres a hijos para facilitar el acceso a la vivienda de estos últimos hasta 30.000 euros (cinco millones de antiguas pesetas). Al precio medio de una vivienda en la Comunidad de Madrid en el tercer trimestre de 2003 (último dato disponible) con dicha aportación no se cubriría ni el 20% del pago de entrada preciso para poder cubrir los 224.000 euros de precio de una vivienda de 75 metros cuadrados útiles, por no hablar de los casi diez mil euros anuales que el comprador de la vivienda tendrá que cubrir durante treinta años como servicio del préstamo del 80% del precio de dicha vivienda, más del 70% del sueldo anual correspondiente a los empleos de nueva creación en Madrid.

Resulta evidente la animadversión de Aguirre por las viviendas de protección oficial (VPO), aunque para criticar la construcción de las mismas acuda a ejemplos tan peculiares como el de que al padre de un amigo sindicalista una promotora inmobiliaria le había pedido el doble del precio máximo legal por una vivienda de dichas características (El País, 21.11.2003). En lugar de emplear la normativa vigente y la imaginación contra las posibles irregularidades en la venta de viviendas protegidas (ejemplos, el empleo del derecho de superficie en la promoción pública, el garantizar que el derecho de adjudicación sea público y transparente, el ejercicio por la autoridad local del derecho de retracto y tanteo en caso de venta de una VPO) Aguirre sentencia el fin de la fórmula citada de la construcción de VPO en la Comunidad de Madrid, condenando así a los jóvenes a un todavía más prolongado periodo de convivencia en los hogares familiares.

### **3. Suelo, precios de las viviendas y Hayek**

La opinión convencional respecto de la inflación de los precios de las viviendas radica en que las viviendas son caras en España porque el suelo es caro y este último lo es porque no se califica suelo como urbanizable en la cuantía debida y con “la rapidez y agilidad necesaria”. No se tiene en cuenta que suelo y vivienda son bienes de capital, cuyo precio depende, de forma similar al de los activos cotizados en bolsa, de la relación existente entre la rentabilidad esperada y los tipos de interés vigentes. Una elevación significativa de los tipos de interés contribuiría más a bajar los precios de las viviendas en España que si de un plumazo se pudiese construir en cualquier rincón del territorio, incluidos solares tan nobles como la plaza de Cibeles en Madrid, el pico Mulhacem y la Alhambra en la provincia de Granada, por citar algún ejemplo, lo que no quiere decir que dicha elevación de los tipos de interés resulte recomendable.

Los propietarios fijan el precio del suelo en función de las expectativas de precios de las viviendas que sobre el mismo se pueden construir, junto a la superficie edificable del suelo en cuestión. Es el precio de la vivienda el que incide sobre el valor del suelo. Este último no varía apenas en función de la mayor o menor cantidad producida del mismo, como le sucede, al contrario, a cualquier mercancía. El hecho de que el coste del suelo explique el precio de la vivienda es más bien una identidad contable que una relación funcional. Si el suelo se califica para VPO o para equipamiento desciende automáticamente su valor, lo que refuta la teoría de que es el coste del suelo el que explica el precio de venta de las viviendas.

En las 6.400 hectáreas recalificadas como de suelo urbanizable en la Comunidad de Madrid en el promedio anual del periodo 2000-2002 se ha obtenido un beneficio neto medio de unos 16 millones de euros por hectárea. El total de plusvalías obtenidas equivale al 80% de la masa salarial anual de la Comunidad de Madrid<sup>3</sup>. Con el citado suelo calificado se podían haber construido más de cinco veces las viviendas iniciadas en la comunidad de Madrid en el periodo citado. La realidad revela que dicho proceso de recalificación masiva no ha frenado, sino al contrario, ni el aumento del coste del suelo ni el del precio de las viviendas en esta autonomía. El nivel de precios de las viviendas se situó en 2003 en la autonomía de Madrid en un nivel de precios equivalente a 10,5 veces el salario anual medio de dicha autonomía, en el caso de una vivienda de 90 metros cuadrados construidos, mientras que en el mismo periodo de tiempo dicha proporción fue de 7,2 veces en el conjunto de España.

---

<sup>3</sup> José Manuel Naredo, “Del negocio de las recalificaciones de suelo”, *La Vanguardia*, 9 y 16 de noviembre de 2003

A la política económica en cuestión no parece interesar ninguna otra actividad productiva que no sea la del ladrillo. No existe inquietud acerca de a que se dedicarán los hogares que ocupen las viviendas que se desea instalar en el territorio de la Comunidad de Madrid. La concepción resultante de la economía es la de un monocultivo residencialista. La asunción de esta política desde la presidencia de la autonomía madrileña puede originar un experimento social de interés para el estudio sociopolítico, pero puede resultar negativo para los madrileños.

Se conoce la afición presidencial por las lecturas del economista Friedrich Hayek, quien desconfiaba de una democracia que se transforma a menudo en la tiranía de la mayoría sobre la minoría y que, entre un gobierno democrático y una economía dirigida, por una parte, y un gobierno autoritario y una economía libre, por otro lado, prefería a esta segunda combinación, extraña contradicción en un defensor tan acendrado del liberalismo<sup>4</sup>. Las consecuencias de dicha influencia ideológica parece vamos a tener que sufrirlas, pues, los residentes de esta autonomía (incluso los de Castilla-La Mancha en materia sanitaria), que preferiríamos que los experimentos en cuestión tuviesen lugar a muchas leguas de aquí y, a ser posible, en ninguna parte.

---

<sup>4</sup> Gilles Dostaler, “Friedrich Hayek, hétérodoxe et libéral”. *Alternatives Economiques*, Febrero 2004