

ECONOMÍA

Medidas para un suave aterrizaje

La reforma de la fiscalidad y de la financiación local son las claves para lograr que el precio de la vivienda se modere

BELÉN CEBRIÁN

La situación del mercado de vivienda en España, con un aumento acumulado de los precios del 79% en los últi-

mos seis años según el Banco de España, no sólo ha provocado el estupor entre muchos expertos, sino que ahora despierta inquietud. Si se acepta que hay una burbuja inmobiliaria, como

piensa la mayoría de los analistas, en algún momento estallará si no se toman las medidas precisas para evitar una brusca caída de precios. De entre todas ellas destacan dos: modificar un

sistema fiscal que incentiva la compra de inmuebles, y conseguir un nuevo modelo de financiación de los ayuntamientos para frenar el precio del suelo. Ninguna de ellas parece inminente.

Hace meses que analistas y políticos debaten si España está inmersa en una burbuja inmobiliaria, entendiendo por burbuja la sobrevaloración de unos activos en función de sus valores fundamentales. Y aunque hay quien defiende —fundamentalmente el Gobierno— que lo único que ocurre es que hay una fuerte demanda que la oferta no puede atender, aunque sea amplia, lo cierto es que los parámetros en este sector se han disparado. En el último año, y después de tres de intensa subida, los precios han subido de media un 17,5%, un porcentaje que en algunos lugares, como Madrid, llega hasta el 30,4%; la construcción de viviendas nuevas alcanzará las 600.000 y el volumen de créditos hipotecarios solicitados ha crecido el 24%.

La vivienda está por las nubes —en Madrid hay pisos que superan los 12.000 euros por metro cuadrado—, pero todo se vende. En la última década, según datos del BBVA, el mercado español ha alcanzado un volumen de ventas de unas 800.000 viviendas de promedio anual, lo que significa que las transacciones han duplicado el año pasado el número estimado diez años antes. Y pese a ese número de operaciones, hay gran parte de la población, especialmente los jóvenes, que ha quedado fuera del mercado. Según la Fundación Encuentro, el 60,7% de los hogares españoles no puede comprar piso ni dedicando a ello la mitad de los ingresos de su trabajo.

Carga financiera y social

“Sea burbuja o no”, dice Santiago Carbó, catedrático de Fundamentos del Análisis Económico de la Universidad de Navarra, “la situación es francamente preocupante”. Y no ya sólo por los problemas de acceso a la vivienda, “sino por la carga financiera y social para las familias”, que al amparo de los bajos tipos de interés no paran de acudir a los préstamos hipotecarios, cada vez a plazos más largos —por encima de los 20 años— y por mayor cantidad —la hipoteca media es de 105.275 euros, un 24% más que hace un año.

Llegados a este punto, la máxima preocupación es que la



La vivienda española ha aumentado sus precios un 79% en los últimos seis años.

GORKA LEJARCEGI

En la última década el mercado español ha alcanzado un volumen de ventas de unas 800.000 viviendas de promedio anual

burbuja no estalle para no sufrir una brusca caída de precios que arrastre al final a las entidades financieras. Un escenario que muchos no ven probable, pero del que ya han alertado instituciones como el Banco de España o el Fondo Monetario Internacional, y del que conviene alejarse. Y para ello, el camino es lograr la

estabilización del precio de las viviendas o, al menos, su moderación. ¿Cómo? A tenor de las consultas realizadas, primero y por encima de todo, consiguiendo que los poderes públicos se impliquen en la solución del problema. “Tiene que figurar en la agenda política de una vez”, dice Carbó, de manera que se incida

sobre los factores identificados como claves: la actuación de las administraciones públicas en suelo, la fiscalidad, y la falta de vivienda en alquiler.

Mientras el Gobierno aumenta para el año que viene el gasto en vivienda sólo un 2,5%, Jesús Leal, catedrático de Sociología Urbana, se muestra convencido de que las soluciones requieren una mayor intervención pública: más viviendas de protección oficial; más consorcios para sacar suelo a precio por debajo de mercado; más acuerdos con cooperativas; más incentivo al alquiler y más reformas fiscales.

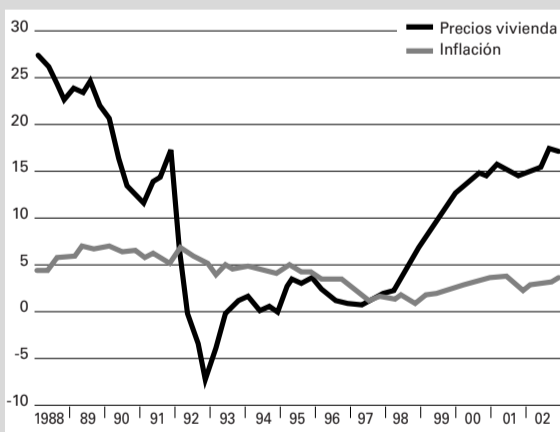
Muchos estudiosos piensan que la moderación comenzará cuando los tipos de interés suban o la Bolsa se recupere, dado que el ladrillo se ha convertido en uno de los primeros activos de inversión. Pero, mientras, éstas son algunas de las medidas que proponen para incidir en los factores que han contribuido a crear la actual situación.

► **Suelo.** De nada han servido las leyes elaboradas tanto por gobiernos socialistas como del PP. Frente a la vieja teoría de que es caro porque es escaso, los expertos no dudan en afirmar que su precio lo marca el que tenga la vivienda, y no al revés. Así lo manifiestan Jesús Leal —que añade, además, que una vez que se fija su precio es muy difícil que baje— o José García Montalvo, investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE). Según Leal, sólo en algunos ayuntamientos hay escasez de suelo urbanizado. Cita que, en Madrid, por ejemplo, hay suelo calificado para construir 600.000 viviendas más, y los precios son disparatados. A su juicio, una de las medidas que ayudarían a moderar el precio de los terrenos es la construcción de más VPO, medida, sin embargo, con la que Manuel Martí, secretario general de los Promotores-Constructores no está de acuerdo por entender que para compensar el menor precio de esos pisos, la vivienda libre que se construyera en la zona se encarecería más.

García-Montalvo se muestra,

Crecimiento nominal de los precios de la vivienda e inflación

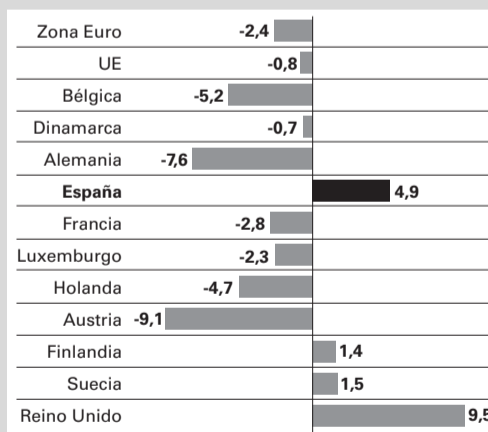
En porcentaje



Fuente: M° de Fomento, INE, Eurostat

Evolución reciente del crecimiento de la construcción residencial en la UE

En porcentaje



EL PAÍS

“Una bomba de relojería”

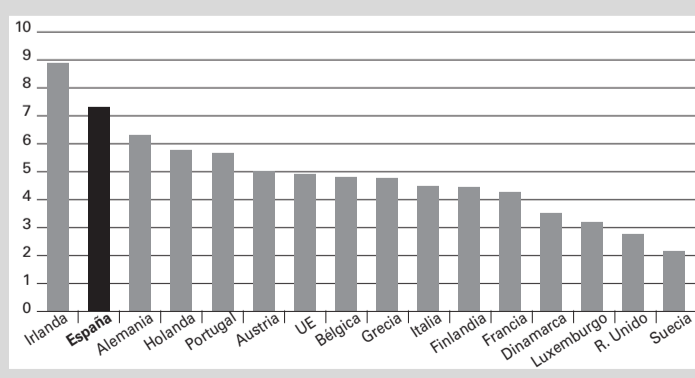
“Es muy probable que el mercado inmobiliario español sea una bomba de relojería esperando a ser detonada. El hecho de que exista una gran incertidumbre sobre el momento en el que el *timer* llegará a la marca de *on* no justifica el obviar que es muy difícil que las expectativas futuras de los fundamentales puedan justificar los precios actuales”. García-Montalvo, según ha escrito en un documento de Funcas sobre la vivienda, dice que parece razonable pensar que exista burbuja inmobiliaria, y afirma que a finales de 2002, y pese a las dificultades para medir su intensidad, la sobrevaloración de la vivienda podría alcanzar el 28% del precio, por encima

de lo calculado por el Banco de España que cita entre el 8% y el 20%.

Para García-Montalvo, “el probable *overshooting negativo* (el aterrizaje) podría llevar los precios de la vivienda a una deflación incluso mayor”. Por su parte el Banco de España, aunque dice que prevé una “reducción gradual de las tasas de crecimiento del precio de la vivienda” más acorde con la evolución de las variables económicas que lo fundamentan, alerta de que “cuanto más tiempo transcurra, mayor será el riesgo de que el ajuste necesario termine produciéndose de una manera más brusca de lo deseable”.

Proporción de inversión residencial sobre el PIB

En porcentaje. 2001



Fuente: Eurostat y estadísticas nacionales

EL PAÍS

Pasa a la página siguiente

ECONOMÍA

Viene de la página anterior

por su parte, bastante escéptico con respecto a cualquier medida mientras las expectativas de beneficios sean, como ahora del 30% o 40%. Todos piden normas más ágiles y una mejor gestión, y coinciden también al señalar que, salvo excepciones, el verdadero problema es que el suelo está financiando a las administraciones locales.

► **Administraciones locales.** Jesús Leal considera que una ley debería impedir la financiación de las administraciones mediante la venta de suelo. Y, mientras el modelo no cambie, García-Montalvo sale en defensa del sistema actual de subasta, tan denostado por los promotores. "Al menos con él", dice, "la plusvalía se la quedan los ayuntamientos y entiendo que, salvo en algunos casos, utilizan esas plusvalías en beneficio social". Martí, sin embargo, afirma que cada vez que oye a un político decir que una infraestructura es gratis se pone "a temblar", porque con lo que se financia es con el suelo. "Sólo cuando ayuntamientos y comunidades autónomas encuentren imposible obtener financiación con cargo al urbanismo

El precio del suelo urbano, que ha subido un 10,6%, según el Banco de España, viene marcado por el precio de la vivienda, y no al revés

El Estado gasta en vivienda 661,54 millones de euros y las desgravaciones en el IRPF suponen más de 3.000 millones

Esfuerzo en el acceso a la vivienda en España				
En euros. 1987 - 2002				
	Salario anual bruto	Precio vivienda/m ²	Esfuerzo salarial vivienda 70m ²	Esfuerzo salarial vivienda 90m ²
1987	8.396,43	317,27	2,6	3,4
1988	8.899,68	396,61	3,1	4,0
1989	9.411,78	488,97	3,6	4,7
1990	10.216,95	565,37	3,9	5,0
1991	10.989,45	646,34	4,1	5,3
1992	11.817,06	637,67	3,8	4,9
1993	12.569,19	635,14	3,5	4,5
1994	13.166,28	639,63	3,4	4,4
1995	13.760,55	661,73	3,4	4,3
1996	14.375,61	674,10	3,3	4,2
1997	14.870,46	684,80	3,2	4,1
1998	15.211,65	716,63	3,3	4,2
1999	15.558,84	792,29	3,6	4,6
2000	15.916,89	907,20	4,0	5,1
2001	16.468,50	1.046,91	4,4	5,7
2002	16.612,12	1.220,90	5,1	6,6

Fuente: INE, MOF

EL PAÍS

empezaremos a estar en condiciones de resolver el problema".

► **Fiscalidad.** Se ha colocado en el ojo del huracán, porque se opina que no es razonable seguir primando la compra de vivienda mientras no hay apenas vivienda de protección oficial (10%), ni mercado de alquiler.

"Comprendo que es un tema políticamente muy sensible", dice García Montalvo, "pero no puede haber café para todos.

Habría que apoyar sólo al que lo necesite". Frente a los 661,54 millones de euros que el Estado dedicará el año que viene a gasto en vivienda —lo que supone apenas el 0,3% del gasto público, uno de los más bajos de Europa— el Estado dejará de ingresar, por desgravaciones en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), más de 3.000 millones de euros. "El caso", afirma Carbó, "es que, de forma individual, ahora ya no es una desgravación

Planes de choque en época electoral

El PSOE da prioridad a la vivienda en su programa y Rato reconoce errores del Gobierno

B. C.

El PSOE va a dar prioridad a la vivienda en su programa electoral, según ha manifestado la secretaria confederal de Medio Ambiente, Cristina Narbona. Mientras, el ministro de Economía, Rodrigo Rato, ha sido la única voz del Gobierno que ha entonado un *mea culpa*, distanciándose así de las opiniones vertidas hasta ahora por el ministro del ramo, Francisco Álvarez-Cascos y el propio Ejecutivo, antes de que se hubiera decidido la sucesión del presidente Aznar.

"El Gobierno del PP", dice el PSOE, "ha despreciado la política de vivienda". Este partido, que está elaborando un *Libro Blanco* de la vivienda que pretende presentar este mes, y al tiempo su programa electoral, propondrá, entre otras medidas, lo que Narbona llama "un plan de choque" que en un primer momento fomenta ya el alquiler. España es el país europeo que tiene la menor proporción del parque de viviendas dedicadas al arrendamiento, un escaso 11%. Narbona pretende que se instrumenten medidas que favorezcan el alquiler de viviendas desocupadas, es decir, que a sus propietarios les compense ponerlas en el mercado a precio tasado, inferior al del mercado. "A cambio", dice, se puede llegar a diferentes acuerdos con los propietarios que pasen desde la subvención a la diferencia entre el precio tasado y el de mercado al de ayudas para la rehabilitación. Piensa también en la creación de un Fondo de Ga-

rantía sobre el alquiler que animara a los dueños a arrendar sus viviendas.

El PSOE hará hincapié, según Narbona, en que se dedique el suelo público a la vivienda protegida, evitando casos como el del Ministerio de Defensa, que venderá suelo para comprar armas. "Cuando ha habido subastas de suelo público, siempre se ha reservado parte para vivienda protegida o para equipamientos públicos", dice. "Ahora es el propio Gobierno el que especula".

Extremadura, de ejemplo

Narbona afirma que es cierto que el Plan de Vivienda 2003-2005 se está cumpliendo, pero indica que es absolutamente insuficiente, sin que muchas comunidades ni ayuntamientos hagan lo suficiente para paliar la situación. Con excepciones, como la de Extremadura. Si la media de esfuerzo en



Rodrigo Rato.



Cristina Narbona.

España para acceder a un piso está en el 40% de los ingresos —en Madrid llega al 70%—, allí se sitúa sólo en el 26%.

Mientras, el candidato del PP para las próximas elecciones, Mariano Rajoy, ha afirmado que la alerta del Banco de España sobre un pinchazo de

Crisis bancarias relacionadas con "booms" inmobiliarios*

	Inicio crisis bancaria	Pico crisis bancaria	Var. precio real vivienda	Duración fase bajista precios
España	1979	1983	-32	4
México	1982	1984	-81	6
Holanda	1982	1982	-48	7
Canadá	1983	1985	-21	3
Irlanda	1985	1986	-28	7
Finlandia	1991	1992	-47	4
Japón	1992	1996	-33	8
Suecia	1992	1993	-26	3
México	1994	1996	-10	1
Tailandia	1997	1998	-45	6
Malasia	1998	1998	-15	2
MEDIA			-35	4,6

(* Por crisis bancaria se entiende situaciones de pánico bancario, cambio brusco en la composición de la cartera, quiebras bancarias o necesidad de intervención gubernamental en el sector financiero)

Fuente: BBVA

EL PAÍS

El partido socialista propondrá acuerdos con los propietarios de viviendas vacías para que las pongan en el mercado en régimen de alquiler

la burbuja inmobiliaria es "sólo uno de varios escenarios", el ministro de Economía, Rodrigo Rato, ha reconocido que existen "responsabilidades políticas en el encarecimiento de los pisos.

En un acto de precampaña electoral en Madrid, Rato abogó por aumentar el gasto público —cuando en los Presupuestos del Estado recién presentados se estanca— introducir deducciones fiscales, aunque no especificó cuáles; avanzar en las políticas de liberalización del suelo y fomentar el alquiler. El ministro también dijo que había que aceptar la necesidad de cambiar el funcionamiento de las administraciones públicas.

Un riesgo creciente

¿Corren en estos momentos un excesivo riesgo las entidades financieras con los volúmenes de financiación a la vivienda? Las opiniones están divididas. El presidente de la Asociación Hipotecaria Española, Gregorio Mayayo, no lo cree. Públicamente ha declarado que no hay burbuja, sino una producción y unos precios muy altos y un nivel de endeudamiento asumible. "Las cuotas", dice, "han bajado, están en torno al 75% de lo que representaban en 1990, de manera que en términos de esfuerzo de amortización, hoy la vivienda es más barata".

Sin embargo, José García-Montalvo

cree, "sin ninguna duda", que hay riesgo para las entidades financieras. "El 95% de las hipotecas está a tipo variable", dice, "y en Estados Unidos están subiendo ya los tipos a largo, así que aquí subirán". Para Carbó, sin embargo, el sector financiero no tendrá problemas. "Sabe muy bien lo que hace".

Por su parte el BBVA, según publica en su último informe inmobiliario, opina que existen diversos elementos que matizan el riesgo latente que están contrayendo las entidades financieras. Entre ellos, que el incremento de la deuda hipotecaria de las familias se destina a la adquisición de vi-

vienda, lo que redundará en un incremento de su patrimonio al contrario de lo que ocurre en EE UU o Reino Unido en que se destina en mayor medida hacia el consumo.

Según el banco, los créditos concedidos hasta 1999 están "fuertemente garantizados aun si el precio de la vivienda registra caídas del 40%". Opina que los riesgos se concentran fundamentalmente en los créditos concedidos a partir de 2001. Pero, con todo, concluye que "incluso si se produjera un descenso de los precios de la vivienda del 10% desde los niveles de finales de 2002, las garantías hipotecarias serían suficientes para cubrir el importe de las deudas".