



Mefistófeles y la vivienda

**CRÓNICAS MÍNIMAS****Manuel Conthe**
mconthe@yahoo.com

Hace ya más de 70 años, el gran sociólogo americano Robert Merton señaló que, dada la complejidad de los fenómenos sociales, las actuaciones humanas tienen con frecuencia consecuencias imprevistas: "La compleja interacción inherente a la sociedad hace que la acción se ramifique, que sus consecuencias no se limiten al área específica en que se pretendía inicialmente que se concentrara, sino que se manifiesten en áreas interrelacionadas ignoradas en el momento de la acción". Por eso, uno de los principios cardinales de los métodos de evaluación de las políticas públicas exige analizar todos los efectos provocados por una medida, sin limitarse a los buscados por quienes la impulsaron.

Efectos adversos

Los economistas, especialmente los de convicciones liberales que recelan del intervencionismo público, han acumulado un largo repertorio de casos en los que una medida bienintencionada terminó provocando efectos adversos. Stephen Dumer y Steven Levitt, autores del célebre libro *Freakonomics*, expusieron a principios del año pasado en *The New York Times* tres de esos casos.

El primero es la ley que protege a los americanos con minusvalías (*Americans with Disabilities Act*), que entre otras cosas concede a los sordomudos que acuden a una consulta médica el derecho a solicitar un intérprete y a que sea el médico quien lo sufrague. Como el coste del intérprete –unos 120 dólares por hora, con un mínimo de 2 horas– es muy superior al importe que las compañías de seguros pagan a los médicos por acto médico, un médico pierde dinero cuando atiende a un sordomudo que reclama su derecho a intérprete. La consecuencia práctica es que los médicos tratan de encontrar pretextos para, sin violar las normas que prohíben la discriminación, no atender a sordomudos. Dumer y Levitt citan también la institución judía del "año sabático", que obliga cada 7 años a los agricultores a dejar las tierras yermas durante un año y a los acreedores a condonar las deudas de sus deudores. El efecto dañino sobre la agricultura de la primera regla es sorteada por los agricultores judíos mediante una venta de la tierra con pacto de recompra (es decir, un "repo") a un comprador no judío, que las mantienen en explotación durante el año sabático. Los acreedores judíos sorteaban la regla de la condonación de deudas al séptimo año otorgando sus préstamos los primeros años de cada septenio. El tercer caso son las medidas establecidas por la Ley de Especies en Peligro de 1973 (*Endangered Species Act*) para proteger una especie de pájaro carpintero que

habita los pinares vetustos de Carolina del Norte. Pues bien, según algunos estudios los empresarios madereros de esa zona, temerosos de quedar sujetos a las limitaciones establecidas por dicha Ley, cortan los pinos tan pronto empiezan a temer que puedan anidar en sus bosques alguna pareja de las aves protegidas. En consecuencia, "es perfectamente posible que la Ley de Especies en Peligro esté poniendo en peligro, en vez de protegiendo, a ciertas especies".

Deducción fiscal para la vivienda

La deducción fiscal en el IRPF a quienes compran su vivienda es, a mi juicio, otra de esas medidas que, bienintencionada y con gran arraigo popular, tiene efectos perversos. En primer lugar, el carácter general del incentivo fiscal, al estimular la demanda de viviendas, las encarece, especialmente cuando, como en España, unas normas urbanísticas severas limitan la oferta de suelo urbanizable. Por eso, la OCDE, el Informe Larosiére y otras muchas instituciones y expertos –entre los españoles, José García Montalvo, Director del Departamento de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra y autor del reciente libro *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero*–, incluyen los incentivos fiscales a la compra de vivienda entre los errores que, junto con muchos otros factores, contribuyeron al boom inmobiliario que está en el origen de la crisis que padecemos. El segundo efecto perverso atañe a la movilidad geográfica: los incentivos fiscales han hecho de España el país con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad (85%), han frenado el desarrollo del mercado de alquiler y han agravado aún más la acusada reticencia de los españoles a cambiar de lugar de residencia cuando lo exigen las circunstancias del mercado de trabajo.

Por eso, los organismos internacionales vienen desde hace años recomendando a las autoridades españolas que supriman las deducciones fiscales a la compra de vivienda y otorguen prioridad al desarrollo del mercado de alquiler. El Presidente Zapatero siguió ese acertado consejo el martes pasado, cuando anunció en el Congreso la supresión futura de tales deducciones, si bien lo ideal es que hubiera propuesto que el incentivo se suprima con carácter general, con independencia del nivel de renta del comprador, porque su mantenimiento para las rentas bajas producirá, a su vez, otros efectos perversos (incentivo al ocultamiento de rentas y a la planificación fiscal, aumento de los tipos marginales efectivos para quien, por aumentar de renta, pierda derecho a la deducción...). La afirmación del señor Rajoy de que la medida propuesta supone "apalearse a la clase media", y las sugerencias de algunos miembros de su partido de que la deducción, lejos de suprimir-

se, debiera elevarse del 15 al 25%, parece indicar que, aunque saben leer, tienen poca afición al análisis económico.

Régimen transitorio

Según lo anunciado, la supresión de la desgravación afectará tan sólo a las adquisiciones posteriores al 1 de enero de 2001, no a quienes están ya pagando su vivienda o la adquieran antes del 31 de diciembre de 2010. ¿Es esa entrada en vigor diferida una artera maniobra para facilitar la venta del stock de pisos existente y evitar que su precio caiga?

La vivienda en España sigue muy cara y es probable –y deseable– que sus precios acaben bajando un 40% o 50% respecto a los niveles máximos que alcanzaron en el momento álgido, lo que exige todavía una significativa bajada adicional. Además, si admitimos –siguiendo el argumento de la OCDE, el FMI y demás expertos– que los precios de la vivienda estaban artificialmente hinchados por los incentivos fiscales a la compra, su supresión debiera provocar una bajada de precios adicional a la derivada del mero fin de la burbuja. En consecuencia, que la supresión de la deducción se postergue hasta 2011 debiera retrasar esa caída adicional, pero no la caída primaria derivada del pinchazo de la burbuja.

Si el mercado y los agentes económicos fueran perfectamente racionales y no albergaran dudas sobre la supresión futura e irreversible de la deducción –que podría mantenerse si el actual Gobierno cambia de criterio, queda en minoría parlamentaria, o pierde las elecciones– los interesados en comprar vivienda debieran sopesar las ventajas de comprar antes de 2011 con deducción, pero a precios más altos, o hacerlo después, sin deducción fiscal, pero a precios más bajos. La Psicología Financiera (*Behavioral Finance*) sugiere, sin embargo, que la gran mayoría optarán por el "pájaro en mano" del mantenimiento de la deducción al volandero e incierto beneficio de una caída adicional de precios tras la supresión de la deducción.

A pesar de su escasa inclinación por las reformas económicas, el actual Gobierno ha acertado esta vez al proponer la supresión de la deducción fiscal a la compra de vivienda. Quienes rechazan esa iniciativa y comparten la equivocada inclinación popular por las deducciones debieran recordar la advertencia que Merton, invirtiendo con ironía la de Mefistófeles en "Fausto", dirige a quienes, ignorando el efecto real de sus bienintencionadas acciones, acaban siendo "la fuerza que siempre quiere el bien, pero causa el mal".

Presidente del Consejo Asesor de EXPANSIÓN y 'Actualidad Económica'

Expansion.com

BLOGS

Todas las Crónicas Mínimas en el blog de Manuel Conthe.
www.expansion.com/blogs/conthe



Viviendas en venta en el Paseo de la Castellana en Madrid.