

La desaceleración económica ha tenido como una de sus consecuencias **la crisis abierta en el sector inmobiliario** y, en paralelo, una

disminución de la construcción, junto al consumo uno de los dos principales motores de la economía en los últimos años. Los

autores reflexionan sobre la situación y el papel de la Administración para atender lo que es un derecho constitucional

Imagínese que un amigo suyo, fumador empedernido, empieza a toser sin parar. En un momento dado incluso escupe sangre. A pesar de su insistencia, su amigo no consiente en ir al médico, seguramente temiendo que el diagnóstico pueda ser que tiene un cáncer. Mientras tanto no se priva de nada: sigue bebiéndose sus cervezas y fumándose sus dos cajetillas de tabaco al día. Finalmente, después de varios meses y ante la imposibilidad de dormir, acude al médico que le da la mala noticia: es cáncer y, lo peor de todo, ha hecho metástasis en otros órganos por la tardanza en acudir al especialista.

Algo similar ha sucedido con el tumor inmobiliario que se ha formado en la economía española durante los últimos años. Hace bastante tiempo que hay indicios muy evidentes de que el sector inmobiliario español estaba sufriendo un proceso especulativo de proporciones considerables. Pero cuando la economía crece al 4%, y un 25% de dicho crecimiento proviene del sector de la construcción, no hay político que se resista. Ya iremos al médico. Mientras tanto se encuentran excusas para no tomar las medidas necesarias: que si los problemas inmobiliarios de EE UU no se extenderán a España; que si otros sectores económicos absorberán los desempleados que hipotéticamente genere el sector de la construcción; que si los problemas están sólo en el sector financiero y no se transmitirán al sector real, etcétera. Toda una serie de excusas sin fundamento. El problema aparece cuando los síntomas son ya muy evidentes y la metástasis se ha extendido a otros sectores económicos y, especialmente, al financiero. Entonces empiezan las prisas, cuando las medidas debían haberse tomado hace mucho tiempo para que fueran efectivas.

Empiezan las prisas

JOSÉ GARCÍA MONTALVO CATEDRÁTICO ECONOMÍA. UNIVERSITAT POMPEU FABRA

¿Cuáles podrían ser esas medidas? En primer lugar la eliminación de la desgravación a la vivienda, un gasto fiscal que distorsiona gravemente la decisión entre comprar y alquilar, y aumenta el precio de los pisos. De hecho, esta desgravación se traslada directamente de los que pagamos impuestos a los promotores/construtores dado que cuando la oferta de un bien es inelástica una subvención produce simplemente un aumento de los precios. Hace pocos días hasta Solbes aceptó que aumentar las desgravaciones a la vivienda sólo produciría un repunte de los precios. Sin embargo, no aplicó el corolario de este principio: la eliminación de la desgravación haría más asequibles las viviendas. De hecho, lo que el comprador se podría ahorrar por esa reducción de precios compensaría lo que dejaría de ganar por la eliminación de la desgravación. Estamos en un momento muy adecuado para hacerlo: la reducción drástica de las compraventas implicaría menor resistencia de los políticos que sólo siguen las encuestas de opinión y no la racionalidad económica.

En segundo lugar, habría que pasar definitivamente a un sistema de viviendas de protección oficial sólo en régimen de alquiler. Dar un título de propiedad de un puñado de viviendas con un precio muy inferior al de mercado a partir de una lotería donde participen miles de personas no parece la mejor forma de garantizar una vivienda digna a los ciudadanos que la necesitan. Además, cono-

ciendo la picaresca española, el sistema de asignación genera no pocas irregularidades. Lo lógico sería que una familia gozara de un alquiler subvencionado mientras cumpliera unos determinados límites de renta. Imagínese un individuo al que un día le toca una vivienda de protección oficial (con su correspondiente título de propiedad) y al día siguiente se ve agraciado por la lotería: Santa Rita Rita Rita, lo que se da ya no se quita. Si todas las viviendas de protección oficial construidas desde 1980 hubieran sido en régimen de alquiler ahora existiría un parque de más de dos millones de pisos en ese régimen.

En tercer lugar, es preciso crear 'murallas chinas' entre entidades financieras y socie-

dades de tasación. Uno de los factores más nocivos en la espiral inflacionista del precio de la vivienda de los últimos años ha sido la estrecha relación entre sociedades de tasación, bancos y cajas de ahorros. Los bancos, interesados en incrementar el número de hipotecas concedidas, no ponían problemas a tasaciones por encima del valor real de mercado que permitieran a los compradores obtener las hipotecas. La idea subyacente era simple: aunque ahora la vivienda no vale su precio de tasación, en el futuro, como el precio de la vivienda siempre sube, valdrá incluso más y tendremos una hipoteca que hoy ya incorpora la revalorización futura de los precios de la vivienda. Un negocio redondo excepto cuando el supuesto fundamental de subida ilimitada de los precios no se cumple, como en la situación actual. Es necesario que la supervisión bancaria evite este tipo de prácticas estableciendo restricciones que impidan que los intereses de las entidades financieras y las tasadoras se alineen y puedan poner en peligro la estabilidad del sistema.

Finalmente, durante mucho tiempo ha sido preciso incentivar el alquiler, pues la proporción de este régimen de tenencia en España (10,5%) es absolutamente anómala para los estándares internacionales. Sin embargo, cuando el sector inmobiliario se está reordenando y la enorme sobreoferta de viviendas forzará a los inversores y promotores a poner en alquiler muchas de ellas (aumentando significativamente la oferta), medidas como la renta de emancipación generan innecesarias presiones alcistas en los alquileres. Las medidas recientes de incentivos al alquiler están siendo aplicadas a destiempo y sólo contribuyen a echar leña al fuego de los arrendamientos.



ÁLVARO SÁNCHEZ

un 17% en Euskadi por los altos precios y la subida de tipos' (junio de 2007), 'Vender una vivienda usada en Vitoria cuesta ya un año, el triple que en 2005' (octubre de 2007), 'La venta de pisos se desploma en toda España, con caídas de hasta el 27% anual' (noviembre de 2007), 'La crisis se lleva por delante 40.000 agencias inmobiliarias' (febrero de 2008). Ejemplos podemos poner muchos, pero un anuncio por palabras aparecido en este periódico en febrero de 2008 ilustra como ninguno la situación: 'Saturado el mercado inmobiliario en España. Invierta en Polonia'.

Todo esto hacía prever una importante caída en el precio de la vivienda, algo que empezaban a constatar importantes instituciones extranjeras, en contra del consenso nacional del 'aquí no pasa, ni va a pasar, nada'. Así, en enero de 2007 la OCDE advertía que el precio de la vivienda estaba inflado un 30% en España, en junio la ONU alertaba sobre una profunda crisis inmobiliaria, también en junio el Deutsche Bank pronosticaba una bajada del 8% en el precio de la vivienda y en octubre el FMI advertía de una posible caída de los pisos en España. Son unos cuantos ejemplos pero podríamos poner más en la misma dirección: Financial Times, Standard and Poor's o Morgan Stanley. En España, sin embargo, se seguía negando. Salvo la tímida previsión de bajada en 2009 del BBVA, el axioma de que 'la vivienda siempre sube' seguía bien instalado. El Banco de España descartaba en abril una caída brusca del precio de

la vivienda, el Gobierno apostaba por que llegaría el tan deseado 'aterrizaje suave' y por supuesto las inmobiliarias y promotoras descartaban cualquier tipo de bajada.

Sin embargo, la realidad es muy tozuda y difícil de ocultar. Realmente los precios ya bajaron en 2007, pero la peculiar forma de medirlos (teniendo en cuenta sólo la oferta y no la cifra de venta final) ocultaba el descenso. A día de hoy ya ni eso. 'El precio de la vivienda se desploma', nos informaba este periódico el pasado 27 de marzo, dándonos datos concretos un mes después: 'La vivienda usada cae un 10% en Euskadi'. Las cifras oficiales reflejan ya, casualmente después de las elecciones, una significativa bajada. Y es que el aterrizaje suave va camino de convertirse en accidente aéreo con muchas víctimas y no pocos daños colaterales. Ahora ni los más interesados en mantener la falacia 'nuncabajista' ocultan el problema: el presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid ha pronosticado una caída del 8% de la vivienda libre este año.

Una vez pinchada la burbuja, este proceso debería concitar muchas reflexiones, entre ellas si nuestro Gobierno ha actuado éticamente. También una más profunda sobre los límites del libre mercado. Los gurús del más radical liberalismo mantienen que la suma de los egoísmos individuales da lugar al bienestar general. En esta ocasión no ha sido así y la suma de intereses especulativos no ha llevado al bien común, sino que ha abierto la puerta a una crisis económica, ha traído una corrupción que va saliendo a la luz, ha destruido nuestras costas y ha dejado hipotecada de por vida a una generación de españoles. Quizás sea necesario que en un tema como el de la vivienda, que es un derecho constitucional, exista cierto control gubernamental con medidas como la limitación del periodo de endeudamiento, control de precios para evitar la especulación, grandes parques públicos de alquiler o incentivar la salida al mercado de las viviendas vacías. De medidas de ese tipo puede depender que la situación en la que nos encontramos no se repita en un futuro.

¿Inesperada explosión?

RAFAEL LEONISIO INVESTIGADOR DEPARTAMENTO CIENCIAS POLÍTICAS UPV-EHU

Aunque el precio de la vivienda llevaba años desbocado en España, no fue hasta mayo de 2006 cuando el asunto, a raíz de las primeras movilizaciones juveniles, saltó a la opinión pública como problema. Hasta entonces, cuando se hablaba del tema en los medios de comunicación era para destacar la carestía de los pisos, pero no para apuntar a una de sus más graves consecuencias: la limitación del acceso para miles de personas. De hecho, para muchos esto era síntoma de la buena marcha de la economía española y el ministro de Fomento Álvarez Cascos llegó a decir en 2002 que si la vivienda estaba cara era porque los españoles podían pagarla.

Fue a partir de mayo de 2006 cuando el tema saltó al primer plano. De la noche a la mañana empezaron a proliferar estadísticas que mostraban la grave situación de acceso a la vivienda en que se encontraban muchas personas, sobre todo jóvenes. Por ejemplo, según un estudio del OBJOVI (Observatorio Joven de Vivienda) los jóvenes vascos tenían que dedicar de media un 82,4% de su sueldo para acceder a una vivienda, porcentaje que se elevaba al 112% para aquéllos que tenían entre 18 y 24 años. Situación insostenible que supuso una amplia movilización juvenil por toda España, teniendo su punto álgido entre septiembre y diciembre de 2006.

Sin embargo, los jóvenes no se limitaban a protestar. Además de proponer medidas que poco a poco se fueron introduciendo en la agenda política (limitación del periodo de endeudamiento hipotecario, vivienda protegida sólo de alquiler, gravar fiscalmente los pisos vacíos...), también hicieron su propio análisis económico pronosticando el futuro estallido de la burbuja inmobiliaria. En su opinión, la situación terminaría por desbor-

darse con una bajada de precios (como había pasado en Japón y como en ese momento ocurría en EE UU). En un principio nadie en España contemplaba esta posibilidad. Los promotores, constructores e inmobiliarias, además de negar que existiera ninguna burbuja, no veían ninguna crisis en el horizonte e insistían en que la situación sólo era un síntoma de la buena situación de nuestra economía. El Gobierno no llegaba tan lejos. Reconocía que existía un problema (creó un fallido Ministerio de Vivienda para resolverlo) pero sus análisis estaban lejos de cualquier alarmismo: el mercado estaba inflado, pero se moderaría y poco a poco llegaría el 'aterrizaje suave' de los precios.

Pero los datos objetivos no decían eso. El 24 de abril de 2007 hubo una importante caída en Bolsa de constructoras e inmobiliarias, perdiendo una de ellas, Astroc, el 60% de su valor. En verano tuvo lugar la crisis de las hipotecas 'subprime' en EE UU, que encendió las alarmas en todo el mundo. A todo esto se unía que a lo largo de 2007 (tendencia que sigue en 2008) empezaron a aparecer en los medios de comunicación noticias que anunciaban el desastre: inmobiliarias que cerraban, promotoras con suspensión de pagos, caída libre del volumen de transacciones de viviendas, frenazo brusco en la construcción, con subida del paro en el sector incluida, o promociones que no habían vendido ni la mitad de su stock y donde no vivía nadie, porque gran parte de lo vendido se había comprado para especular. Algunas de estas últimas eran incluso ciudades de nueva construcción, como la Seseña de Paco 'el pocero'. Titulares de EL CORREO nos pueden servir de ejemplo: 'El dinero que destinan las familias a pagar la hipoteca se dispara un 87% desde 1999' (abril de 2007) 'La venta de pisos cae