

TRIBUNA

Presupuestos y vivienda

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

Como era de esperar el problema de la vivienda se ha convertido en el centro de las discusiones políticas. La polémica ha llegado incluso al Parlament de Catalunya, donde, durante el debate del Presupuesto del 2003, el tratamiento fiscal de la vivienda se ha convertido en uno de los ejes de la polémica. Los nuevos presupuestos contienen varias medidas relativas a la vivienda, aunque de índole contradictoria. Dos de ellas (la desgravación por alquileres para jóvenes y sectores desfavorecidos y la reducción de la deducción por compra de la vivienda para los colectivos no específicamente protegidos) van en la dirección de contener la demanda y los precios de la vivienda y tienen un carácter progresivo.

Hay también otras dos medidas (la deducción del 1% del dinero que los padres dejen a sus hijos para comprar una vivienda y la reducción del impuesto de donaciones para la transmisión de una vivienda) que suponen alentar más todavía la demanda y una presión adicional sobre los precios, con un tufo claramente regresivo. Por último, el aumento de los tipos del impuesto de actos jurídicos documentados podría provocar un incremento adicional de los precios si los tipos de interés acaban bajando, y constructores y promotores pueden repercutir este incremento en el precio de la vivienda.

Merece la pena centrarse en la mayor deducción por la compra de una vivienda y en la desgravación por alquiler. Ambas medidas van, sin duda, en la dirección correcta, porque la presión de la demanda con mayor capacidad económica es muy fuerte y, sin embargo, muchos colectivos no pueden acceder a un piso por falta de recursos. Quizás lo único que se debería criticar es una cierta torpeza técnica al vincular su obtención a la edad y no al nivel económico del solicitante.

Pero incluso si algunos jóvenes con sus primeros trabajos pudieran obtener una hipoteca y empezar a pagarla, ¿deberían hacerlo? Imaginemos, como algunos analistas predicen, que hay una enorme burbuja inmobiliaria en España. Si esto fuera así y los precios cayeran en el futuro el mercado inmobiliario podría convertirse en

un gran Opening. Un montón de individuos endeudados cuyas viviendas valen menos que la deuda que tienen contraída con el banco y que quizás deban acabar pagando un alquiler.

Esto no es ciencia ficción: ya sucedió en Inglaterra a principios de los años 90. Y es

JAPONESSES

y alemanes ya saben

que la vivienda

es también un

activo arriesgado

que si hay un principio básico que nos enseña la economía es no poner todos los huevos en la misma cesta. Apalancarse fuertemente para mantener un único activo (una vivienda) es justamente poner todos los huevos en la misma cesta. Sin ir más lejos, el Banco de España está muy preocupado, desde hace algún tiempo, por el estallido del mercado hipotecario y no para de lanzar mensajes de contención, aunque sin demasiado éxito, pues el crédito para la compra de viviendas sigue creciendo por encima del 15%.

Lo que no se debe olvidar es que la vivienda, aunque no lo parezca, es también un activo arriesgado y que las rentabilidades pasadas no garantizan las rentabilidades futuras. Y si alguien no se lo cree que pregunte a los japoneses o a los alemanes.●

JOSÉ GARCÍA MONTALVO, profesor del Departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra