



EN PORTADA

La paralización del mercado de vivienda en España está teniendo un efecto devastador sobre la economía. No sólo representa el 20% del PIB, sino que hace de locomotora para otras industrias. Además, se han embalsado en los bancos un enorme volumen de recursos que impiden financiar otras actividades.

LA VIVIENDA PARALIZA LA ECONOMÍA

Con el ladrillo atado al cuello

Los expertos de Fedea juzgan imprescindible reformar el sector inmobiliario y reactivar la venta y el alquiler de viviendas para sacar a España de la crisis

Mar Díaz-Varela

La reforma del mercado laboral, del mercado inmobiliario y de la justicia son los tres cambios prioritarios para sacar a España de la profunda crisis económica en la que se ha sumergido. Al menos así lo creen los principales economistas españoles, que agrupados a través de Fedea han hecho un manifiesto pidiendo una reforma urgente del mercado de la vivienda para que éste pueda funcionar y, si no vuelve a ser la locomotora que siempre ha sido, al menos no se convierta en un cuello de botella. El cambio fundamental es que no sólo tiene que haber viviendas para comprar y vender, sino también para alquilar.

Como afirma Luis Garicano, director de estrategia de la London School of Economics, resulta ridículo que haya un millón de viviendas vacías y que una parte de la sociedad no tenga acceso a ellas. Por eso es fundamental provocar un ajuste para que vuelvan a casar oferta y demanda y eso exige un cambio profundo en la regulación de este mercado.

La ineficiencia es de tal calibre que se ha convertido en un cuello de botella en la economía. Para el mercado laboral, porque la debilidad del alquiler limita la movilidad laboral. No es tan fácil trasladar a una fami-

lia a otra provincia donde haya mejores ofertas de trabajo.

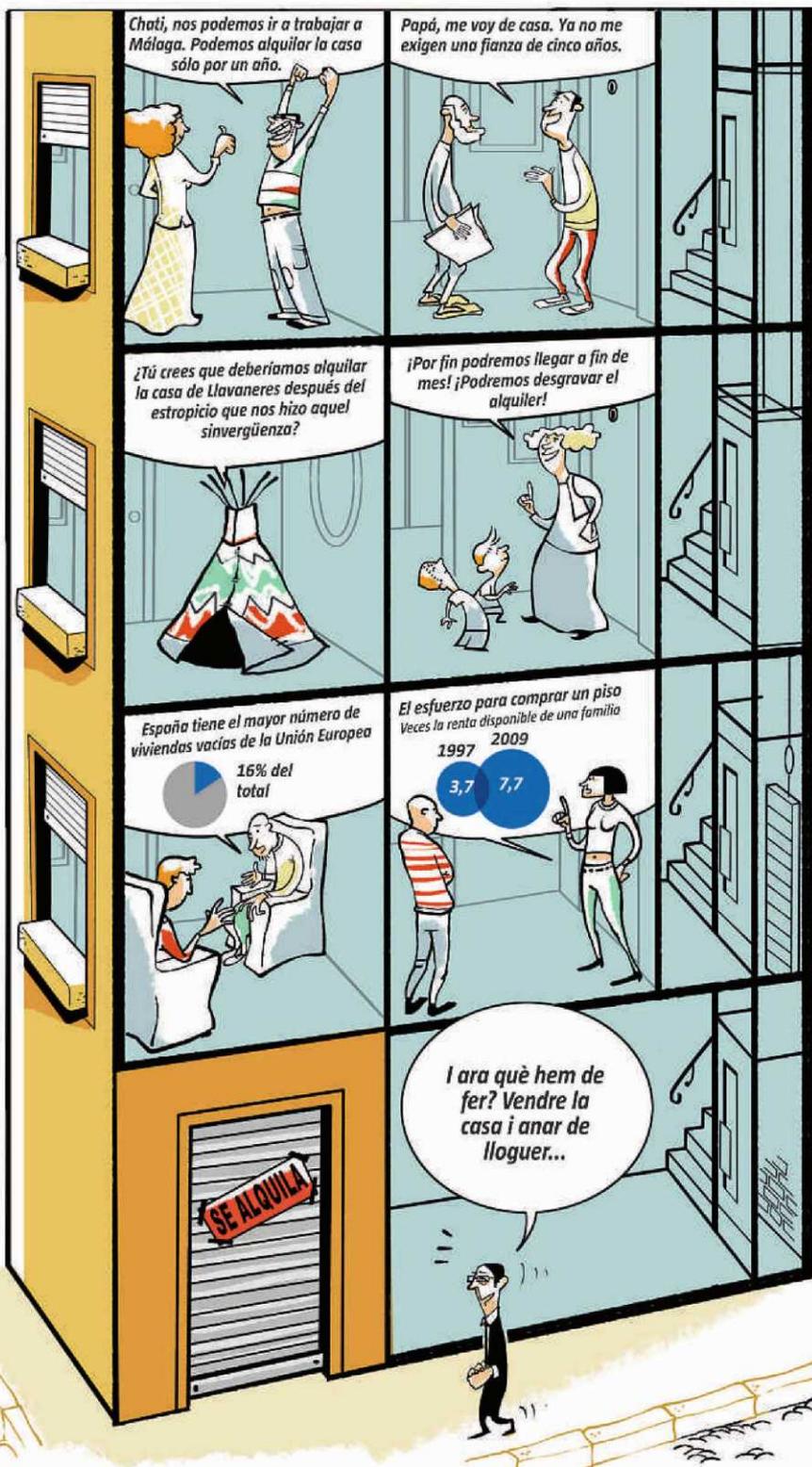
Pero tampoco es una alternativa para quien no puede acceder a la compra de una vivienda por su elevado precio. Muchas personas no encuentran un lugar donde vivir. En especial los jóvenes, en quienes se han cebado estos desequilibrios. El 65% de los ciudadanos entre 25 y 29 años siguen

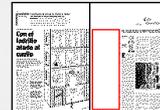
España tiene el mayor número de viviendas vacías de la Unión Europea, que se estima en el 16% del total

La propiedad supera el 85% en la primera vivienda, lo que implica que el alquiler apenas llega al 15%

viviendo con sus padres, frente al 20% de Francia, Holanda o el Reino Unido. Las fianzas son tan elevadas que se han igualado con la entrada de un piso.

Es decir, familias, entidades financieras, constructoras, inmobiliarias y Administración tienen una auténtica losa en el cuello que amenaza con estrangularles y arrastrar a este país hasta el fondo de la sima, afirma uno de los expertos.





Esta es la razón por la que economistas de Fedea –Pol Antrás, Universidad de Harvard; Antonio Cabrales y José Dolado, de la Carlos III; Xavier Freixas y José García Montalvo, de la Pompeu Fabra; Rafael Repullo, del Cemfi, y otros– han hecho un documento dirigido al Gobierno, al Parlamento y a la sociedad para que afronte un cambio profundo del mercado de vivienda.

En principio existe un amplio consenso, pero los intereses electorales, los territoriales y los prejuicios ideológicos lo han frenado a pesar de que lo reclaman todos los organismos internacionales. Como explica Rafael Repullo, el sector inmobiliario también es diferente respecto al que existe en otros países europeos. La propiedad supera el 85% de las primeras viviendas e implica que el mercado de alquiler es muy débil (13%). Se trata de una tasa especialmente baja si se compara con otros países como Francia o Alemania, donde supera el 40%, y el Reino Unido, con el 30%. Al mismo tiempo, España encabeza el número de viviendas vacías (el 16% del parque de viviendas).

Estas circunstancias han hecho que el precio de la vivienda se haya doblado en términos reales entre 1999 y 2007, sólo comparable con lo que ha sucedido en el Reino Unido en el mismo periodo. Como consecuencia se ha construido un número excesivo de viviendas, dos tercios de las que se han hecho en toda la UE en este periodo. Una auténtica burbuja que ha ido engordando sin parar hasta que ha estallado.

Lo paradójico es que este boom no ha facilitado el acceso a la vivienda de la sociedad española que lo demandaba, sino que por el contrario se ha reducido notablemente. Dicho de otra manera, no se construían viviendas para habitarlas sino para que se quedaran vacías, ya que el objetivo era especular con el precio.

“El esfuerzo de los hogares para acceder a la vivienda, dice Repullo, ha crecido de forma ininterrumpida sin que los incentivos fiscales hayan producido efectos positivos. En diciembre de 1997 el precio medio de la vivienda representaba 3,6 veces la renta disponible bruta media de los hogares, mientras que diez años después suponía 7,7 veces esa renta. Este endurecimiento es especialmente destacable en el colectivo de los jóvenes que adquieren por primera vez un piso”.

El hecho de que estas dificultades dice Xavier Freixas, “queden encubiertas en momentos como el actual con unos bajos tipos de interés no cambia las cosas. Nadie puede imaginar que el Euribor pueda seguir indefinidamente en torno al 1%”.

El 95% de las hipotecas están hechas a tipo variable. Como consecuencia de la crisis se han abaratado hasta un 50% al situarse el Euribor en 1,26%, lo que ha pro-

ducido un ahorro medio en la cuota de los préstamos de 327 euros al mes. Pero como dice Santiago Carbó, consultor de la Reserva Federal, esta caída ha agotado su recorrido. “No va a haber un cambio brusco, pero vamos a ir viendo una lenta subida que puede colocar el índice al 1,5% a finales de año y ligeramente por debajo del 2% en la primavera del 2010”.

Es decir, que en la medida en que la crisis financiera internacional empiece a superarse en el resto de países en España se irá agravando el problema al subir los tipos de interés. Desaparecerá el balón de oxígeno que ha supuesto la bajada del precio del dinero “porque a nosotros nos inyectan la política monetaria en vena”, como le gusta decir a César Molinas.

Los economistas proponen adoptar medidas para potenciar el mercado de alquiler mediante la liberalización de los contratos, aumentar la seguridad jurídica de los propietarios y eliminar las trabas a los inquilinos.

Como ha dicho reiteradamente el gobernador del Banco de España, Miguel Ángel Ordóñez, se trata de recuperar la legislación del decreto Boyer: “Es ridículo que la ley impida que un ciudada-

El esfuerzo para comprar un piso ha pasado de 3,7 veces la renta disponible en 1997 a 7,7 veces

Las ayudas para el alquiler sólo representan el 1%, frente al 15% de media en la UE

no pueda alquilar su vivienda por menos de cinco años, aunque el inquilino esté de acuerdo”.

Repullo puntualiza que “de tanto proteger al inquilino, le hemos puesto en un grave aprieto”. Por tanto, hay que eliminar la reforma de la ley de Arrendamientos (LAU) acercándola a la de otros países europeos. “Proponemos fijarlas en un año para aproximarlas a la media europea”.

La segunda medida es suprimir con carácter inmediato todos los incentivos fiscales a la compra de viviendas y redirigir este dinero al alquiler.

Pero sin duda lo más polémico es suprimir la vivienda de protección oficial en propiedad y reorientarla hacia el mercado de alquiler. La filosofía que subyace es que hay que ayudar a las personas sin recursos a que encuentren una vivienda de alquiler. Hoy día estas ayudas sólo suponen el 1% del parque de viviendas, frente al 15% en la UE.