

Pocos cambios de vivienda

Los expertos creen que la política de vivienda anunciada por el Partido Socialista no provocará una rebaja de los precios. Si esto sucediera, podría provocar una seria crisis económica y financiera.

Un reportaje de Sonia Aparicio

El Gobierno del Partido Socialista ha asegurado que la vivienda estará en el centro de su política socioeconómica. Una de sus primeras medidas ha sido anunciar la creación de un ministerio específico, que facilite el acceso a la vivienda especialmente a los jóvenes y a las familias de rentas más bajas.

Pero Miguel Sebastián, el responsable del programa económico del PSOE, ya ha dejado claro que no persiguen un descenso de los precios de la vivienda. Su intención es destinar suelo público a vivienda social y accesible.

A pesar del cambio de Gobierno, los expertos no ven nada probable una bajada de tipos -hay quien recuerda que entre 1989 y 1991, con los socialistas en el Gobierno, se vivió una de las mayores burbujas inmobiliarias- y además coinciden en que una bajada de precios puede llevarnos a una crisis económica. "Hay mucho dinero invertido en vivienda. Si se anuncia una bajada de precios, la gente que invirtió en vivienda va a vender", porque la alternativa del alquiler no es atractiva. Si hay sobreoferta, los precios caen, y la construcción, el principal sector de la economía española, se puede venir abajo", explican en la consultora ARO.

Idealista.com, el portal inmobiliario de Internet dedicado a la venta y alquiler de vivienda, es el que más confía en que la creación de un Ministerio de la Vivienda pueda tener un papel importante en el mercado inmobiliario. "Es una decisión que muestra claramente la importancia que este tema tiene para el nuevo Gobierno y la apuesta que el futuro presidente del Ejecutivo hace por intentar paliar la situación de este mercado. A partir de ahora, cada viernes en el consejo de ministros se hablará de vivienda y creemos que eso es importante", dicen en Idealista.

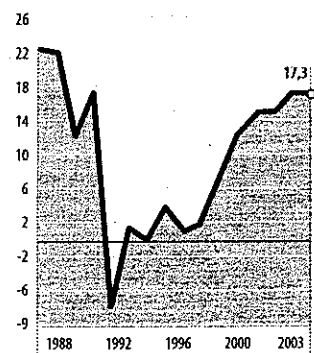
Problema para los bancos

La solución, para muchos, pasa por regular el mercado, por crear un marco para que los precios no sigan subiendo, pero que tampoco caigan un 25%. Un desplome de los precios también sería un problema para el sector financiero. Si el precio de las vivien-

Imparable

Nueva aceleración en 2003

Tasas de variación interanual.



FUENTE: elaboración propia

Reparto por comunidad autónoma

Variación anual, en porcentaje.

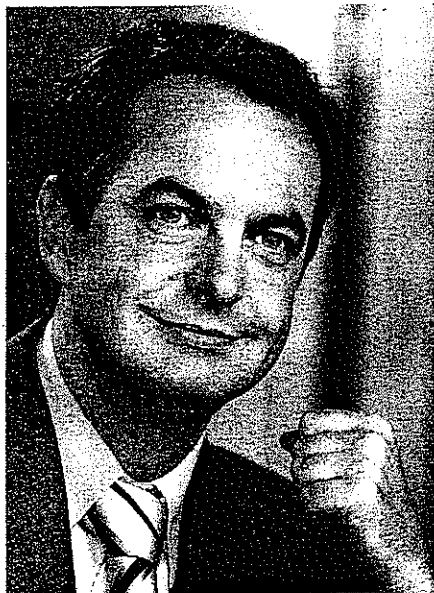
| | |
|--------------------|------|
| C. DE MADRID | 23,9 |
| País vasco | 12,4 |
| Cataluña | 19,1 |
| Baleares | 10,3 |
| Navarra | 5,2 |
| España | 17,1 |
| Cantabria | 12,1 |
| Canarias | 10,2 |
| La Rioja | 10,8 |
| Aragón | 14,4 |
| Asturias | 16,3 |
| Castilla y León | 10,9 |
| Andalucía | 19,6 |
| C. Valenciana | 17,9 |
| Murcia | 18,1 |
| Galicia | 9,1 |
| Castilla la Mancha | 16,9 |
| Extremadura | 12,7 |

das baja, muchos titulares de hipotecas pueden dejar de pagar el crédito. Si el banco se queda con la casa, los clientes pueden comprar una más barata. No se puede parar este mercado de forma drástica. A la vez, como dice José Luis Martínez, economista de Citigroup, "los préstamos inmobiliarios se han convertido en uno de los principales activos de la banca. Y en el principal instrumento para aumentar el balance".

Los precios, igual

En cuanto a los precios, de momento no se esperan grandes cambios. BBVA explica que poner en marcha un nuevo plan de vivienda es tan complejo que no se esperan cambios en uno o dos años. Antonio Carrillo, consejero delegado de la franquicia inmobiliaria Look & Find es tajante: "Nos parece muy bien la idea de crear un Ministerio de la Vivienda, pero no van a lograr bajar los precios. Es más, durante este año les va a ser muy difícil conseguir que la subida sea inferior al 10%, a menos que la economía en general se estanque e incida en la capacidad adquisitiva de los españoles".

La Sociedad de Tasación, por su parte, también se muestra escéptica con que se vaya a producir un cambio radical en materia de suelo, y considera que mientras el Gobierno no abra el mercado del suelo mediante acuerdos con los municipios no podrán estabilizarse los precios.



Zapatero quiere destinar suelo público a vivienda social y accesible.

Los expertos coinciden en la necesidad de incentivar y promover el alquiler

Algo en lo que coinciden Gerardo Mochales, director de Desarrollo de Negocio de la consultora Aguirre Newman y la Sociedad de Tasación es en las estimaciones de la evolución de los precios: las viviendas de primera residencia, nuevas, situadas en determinadas zonas (con buenas infraestructuras, jardines...) subirán en torno a un 10% este año.

Mochales tampoco cree que construir viviendas de protección oficial (VPO) vaya a solucionar todo el pro-

blema del acceso a la vivienda. En su opinión, "hay que dar un paso hacia adelante en la liberalización del suelo, y tampoco conviene olvidar que estamos en una economía de libre mercado".

Promover el alquiler

Lo que parece claro es la necesidad de incentivar y promover el mercado del alquiler en España. Entre las propuestas electorales del PSOE durante la campaña electoral en materia de vivienda -ver apoyo- la mejor valorada por el portal idealista.com es la que habla de la creación de una agencia pública de alquiler que incentive y aumente claramente el parque de viviendas en alquiler. "Si consiguiéramos llegar al 20%, que se ha propuesto el nuevo Gobierno, el escenario actual del mercado inmobiliario español cambiaría radicalmente. Poner en contacto a propietarios de pisos vacíos con futuros inquilinos y que ambas partes salgan ganando", explican.

Rafael Marco, consejero delegado de Primer Grupo Inmobiliarias, también ve muy positiva la intención de promover los alquileres (teniendo como objetivo lograr un incremento de 9 puntos porcentuales sobre el total del parque existente). "Así pretende frenar la espiral alcista de los precios, hasta situar la adquisición de la vivienda en un esfuerzo de compra por persona en torno al 30 % de su renta total".

Pero para conseguir que muchas de las viviendas que están vacías se trasvasen al mercado del alquiler "es necesario promover incentivos económicos y fiscales para los propietarios", explica Mochales. De esta forma, habría más oferta y se terminaría con parte del problema. Si con más alquiler se cambiara la tendencia, más gente tendría acceso a la vivienda y la presión compradora disminuiría, con lo que los precios de la vivienda se estarían.

Esto supondría el 'suave aterrizaje de los precios' que muchos especialistas desean para "controlar la burbuja inmobiliaria sin que estalle y provoque una recesión económica que ponga en graves aprietos la economía de millones de hogares", concluyen en idealista.com.

Las promesas del PSOE en campaña

■ Garantizar el acceso a la vivienda nueva o usada, en compra o alquiler, a un precio razonable, asegurando 180.000 viviendas de protección oficial (VPO) al año.

■ Creación de una agencia de alquiler que establecerá acuerdos con los propietarios dispuestos a poner su vivienda en arrendamiento a precio moderado.

■ Elevar el porcentaje de viviendas en alquiler del 9 por ciento actual al 20 por ciento del total del parque existente.

■ Reformar la legislación estatal sobre la valoración del suelo, donde el valor legal no incorporará elementos especulativos.

■ La VPO para venta mantendrá durante toda su vida útil un precio máximo actualizado cada año y sólo podrá venderse, en segundas y posteriores transmisiones, a demandantes de VPO inscritos en un registro público.

■ Las ayudas públicas se destinarán preferentemente a la VPO en alquiler y en derecho de superficie.

■ Establecer un acuerdo entre las tres administraciones -municipal, autonómica y estatal- para que el suelo público se destine preferentemente a la promoción de VPO.