

VIVIENDA: TENEMOS UN PROBLEMA, ¿O DOS?
GERMÀ BEL
(PUBLICADO EN EL PAÍS, 11 DE JUNIO DE 2003)

La vivienda se ha convertido en uno de los principales asuntos de discusión social. El acceso a la vivienda es un verdadero problema para la mayoría de familias que, cuando pueden comprar, se ven obligadas a destinar una parte creciente de su renta a financiar la compra. No es extraño, por tanto, que esta cuestión se haya incrustado también en la agenda de la discusión política. Aunque es muy posible que las medidas –si se toman- lleven demasiado retraso con respecto a la realidad.

Primero describamos el problema. Según Jorge Martínez y Luis A. Maza (“Análisis del precio de la vivienda en España”, Servicio de Estudios del Banco de España) entre 1998 y 2002 el precio de la vivienda ha crecido el 78%, muy por encima del poder adquisitivo. De hecho, si descontamos la inflación, el aumento real del precio ha sido del 55%. Este aumento es muy similar al del período 1987-1991: el precio creció el 104% (se dobló), y una vez descontada la inflación el aumento real fue del 61%. En medio, entre 1992 y 1997, el precio permaneció casi estancado, con una caída real del 17%.

¿Qué factores explican la intensidad del aumento de precio desde 1998? Primero, la reducción continuada de los tipos de interés desde sus máximos de 1993 y la intensa creación de empleo desde 1995. Cuando se llega al final del ajuste a la baja de los precios, en 1997, todo estaba preparado para que la generación del baby-boom impulsara con fuerza la demanda de vivienda. Como una de las características de este mercado es que la oferta responde con retraso, las ‘explosiones’ de demanda se trasladan en gran parte a los precios. Pero, en principio, no había problema: unos tipos de interés mucho muy bajos permiten a muchas familias con más de un ingreso financiar hipotecas que van creciendo con los precios.

Desde 2000 las cosas se complican. Además de la demanda de tipo residencial, adquiere pujanza la demanda de inversión. Por una parte, el intenso declive de la bolsa desde ese año dirige inversión al mercado inmobiliario. Por otra, la transición de la peseta al euro tiene en el mercado inmobiliario uno de los destinos preferentes del dinero negro, muy móvil en ese contexto. Aún así, la demanda residencial no flaquea todavía: los tipos de interés reales de las hipotecas en España comparten, con Luxemburgo, la condición de los más bajos de la UE. Además, el alargamiento del plazo de la hipoteca, hacia 30 años, ha permitido aún a muchas familias adquirir su vivienda en los últimos años.

El resultado de todo este proceso es el de un fuerte aumento de los precios de la vivienda, que al final han llegado a un nivel que excluye del mercado a una parte importante de las familias. Este es el primer problema, generalmente reconocido. Mientras tanto, puede haberse generado un segundo problema, del cual existe todavía poca consciencia: la existencia de una burbuja inmobiliaria, caracterizada por unos precios excesivamente altos que tendrán que ajustarse a la baja en los próximos años. El estudio mencionado más arriba calcula que los precios de 2002 presentaban una sobrevaloración de entre un 8% y un 17%. Aún más preocupante, aunque quizás menos riguroso, es el cálculo publicado hace poco por *The Economist*: el precio de la vivienda en España habría llegado a superar en un 50% su valor real. Y una eventual burbuja inmobiliaria puede ser un problema grave para las familias, sobre todo si han comprado hace poco: si el ajuste a la baja del precio fuese intenso, podrían encontrarse con que su deuda hipotecaria sea más grande de lo que realmente vale su vivienda.

Podemos tener, pues, un segundo problema. Y eso sin haber resuelto el primero, el de las familias

con dificultades para el acceso, al menos por un cierto tiempo. Aunque los precios se reduzcan, los factores que han alimentado la demanda de vivienda han tocado sus límites, y poco más puede esperarse de ellos. La economía y la creación de empleo han perdido fuelle. Por ejemplo, la cifra de casi 50.000 personas menos en el paro registrado de mayo se convierte en un aumento del paro de 7.000 personas, al corregir los datos por el efecto estacional y de calendario. Y los tipos de interés no tienen ya un recorrido relevante a la baja. Aunque pueda haber alguna pequeña reducción en el corto plazo, todo indica que aumentarán en los próximos años.

¿Y la política? Cuando reacciona suele hacerlo tarde. Así, por ejemplo, el Plan Vivienda 1992-1995 comenzó a surtir efectos bastante después de que terminase el anterior período de aumento intenso de precios. Ese Plan estuvo bien, pero habría sido aún mejor si se hubiese impulsado antes. En los últimos años la iniciativa pública en la promoción de vivienda protegida a precio asequible se ha reducido, por lo que ha ofrecido escaso alivio a las familias con dificultades. Quizás ahora se acentúen las iniciativas, dada la emergencia del debate social y político sobre el problema del acceso a la vivienda. Aunque, otra vez, la política llegará a la escena bastante después que la realidad. La lección para el futuro es clara: la política de vivienda debe tener un carácter más continuo y permanente; esperar a que los precios hayan explotado para tomar medidas es el modo más seguro de llegar tarde. Esperemos que no pase, una vez más, en la próxima fase alta del ciclo.