

# Un plan de choque para la vivienda

El Estado debería cambiar una ley absurda que impide que salga al mercado suelo suficiente, lo que eleva los precios de forma muy acusada; y poco más.



Francisco Cabrillo

Entre las propuestas económicas del nuevo Gobierno que hemos ido conociendo la pasada semana, una de las que más llaman la atención es la propuesta de un denominado plan de choque para la vivienda. No cabe duda de que la fuerte subida de precios que los pisos han experimentado en nuestro país en los últimos años ha convertido el problema de la vivienda en uno de los que más preocupan a muchos ciudadanos (aunque -y esto se dice menos- ha sido también una fuente de enriquecimiento importante para millones de españoles, que se han encontrado, gracias a él, un patrimonio con el que ni soñaban hace poco tiempo). Y ya en la campaña electoral se habló mucho de vivienda y de lo que se podría hacer para frenar el alza de precios en el sector.

No es sorprendente por ello que el Partido Socialista intente apuntarse un tanto ante su electorado consiguiendo un éxito en un tema tan sensible como éste. Cuestión muy diferente es que de verdad vaya a arreglar algo con su nuevo plan. Por lo poco que sabemos, uno de los elementos más importantes de su propuesta consistiría en aumentar la oferta de viviendas poniendo a disposición de los constructores suelo público, proveniente en buena medida de cuarteles militares en desuso o de terrenos hasta ahora ocupados por Renfe. La idea es bastante razonable, en cuanto uno de los principios básicos de la economía afirma que un crecimiento de la oferta tiende a hacer bajar los precios.

## Problemas

Pero incluso una proposición tan simple plantea algunos problemas. En primer lugar, si el crecimiento de la oferta es lo que se busca, carecen de sentido alguno las numerosas críticas que el Partido Socialista ha venido dirigiendo al anterior Gobierno al acusarlo de basar el crecimiento de la economía española en la construcción, en vez de primar otro tipo de actividades. El término "economía del ladrillo" ha sido así frecuentemente utilizado en forma despectiva, como símbolo de algo con lo que había que acabar. Y resulta que, al final, lo que se propone es hacer más viviendas. ¡Pero si esto ya lo estaba llevando a cabo el sector privado sin necesidad de que nadie le estimulara a hacerlo!

La segunda objeción que a este plan puede plantearse se refiere a un conocido problema de la política del sector público: es muy probable que, cuando las nuevas medidas empiecen a obtener resultados,



el mercado haya cambiado ya por sí mismo, los precios se hayan moderado y una nueva inyección de oferta estimulada por el Estado tenga como resultado deprimir en exceso el mercado, lo que en nada favorecería, desde luego, la economía española. Estos excesos pueden producirse, ciertamente, aunque el Estado no intervenga. Pero no cabe duda de que la sensibilidad de las empresas privadas ante la evolución del mercado es mucho mayor; y el plazo necesario para que una política pública en materia

de vivienda empiece a hacer efecto puede ser lo suficientemente dilatado como para que las medidas que conviniera adoptar en aquel momento fueran ya muy distintas.

Pero hay otra cuestión preocupante a la luz de lo que los propios representantes del Partido Socialista han venido diciendo desde hace algún tiempo. En varias ocasiones se ha criticado al anterior Gobierno por -se decía- encarecer el precio del suelo, al vender los solares de propiedad pública a precios de mercado. Se argumentaba que

lo razonable sería, por el contrario, vender estos terrenos a precios más bajos. De esta forma -continuaba el razonamiento- se reducirían los costes de producción y se podrían ofrecer las viviendas a los compradores a precios más bajos. Desde el primer momento se apuntó, sin embargo, la idea de que estos tratos de favor a determinados constructores -empresas o cooperativas- constituiría un trato de favor que sería, inevitablemente, un buen caldo de cultivo para la corrupción, demasiado frecuente, por desgracia, en este sector. Pero es que, además, la idea es equivocada. Lo que determina el precio de cada una de las promociones de viviendas no son sus costes de producción específicos, sino la oferta y la demanda. Si la gente está dispuesta a pagar un precio alto por una casa, éste será el que se cobre, al margen de que los costes hayan sido mayores o menores. Una política de vender suelo a precios inferiores a los del mercado no favorecerá, por tanto, a los compradores. Serán, por el contrario, los promotores los que obtengan mayores ventajas. Compararán a precios rebajados y venderán a precios de mercado. Un buen negocio, sin duda.

## Distorsiones

Podrá argumentarse que estos solares sólo se ofrecerán a quienes construyan viviendas de protección oficial a precios tasados. Pero esto no dejará de crear todo tipo de distorsiones en el mercado, con precios diferentes en función de que en una determinada localidad el Estado disponga o no de terrenos. El caos, en resumen, puede ser considerable. Y más de uno ya se estará preparando para esa ganancia de pescadores que suelen garantizar los ríos revueltos.

Los operadores en el mercado de la vivienda han pedido al Gobierno que intervenga en el sector lo menos posible. Y tienen razón. Si hay una cosa que el Estado debería hacer es cambiar una ley absurda, que impide que salga al mercado suelo suficiente, lo que eleva los precios de éste de forma muy acusada. Y poco más. La respuesta de los representantes empresariales del sector no deja de recordarme aquella conocida historia de los comerciantes franceses a los que el rey les preguntó qué podría hacer por ellos; y la contestación fue muy simple: *laissez-nous faire*, "déjenos hacer". Han pasado más de tres siglos y parece que los gobiernos todavía no han aprendido lo más elemental de la política económica.