

El precio de los pisos 'sí' puede bajar

[JESUS MANUEL RODRIGUEZ]

Son múltiples los motivos por los que los precios de las viviendas están subiendo desmesuradamente. Pero esto no es nuevo. Ya en los años setenta, un conocido constructor afirmaba que los precios de los pisos irremisiblemente se doblaban cada cinco años; dicho aserto fue cumpliéndose hasta bien entrados los años noventa.

Pero no es objeto de este artículo analizar los motivos por los que hemos llegado a la escandalosa situación actual.

Es claro que hasta el momento no se han arbitrado por parte de las instituciones medidas eficaces encaminadas a una contención y bajada de los precios y las subidas se aceptan con fatalismo y naturalidad, como algo irremediable.

La construcción de viviendas de protección oficial es el caballo de batalla sobre el que se asientan las actuaciones oficiales y qué duda cabe que representan una ayuda inestimable, pero sitúan fuera a muchas familias al no reunir, por una u otra causa, las condiciones requeridas para entrar en los sorteos. Además es injusto en origen porque deja a la buena suerte de unos pocos el acceso a una vivienda digna. Por lo tanto es obvio que las VPO no cubren ni de lejos las amplias capas de población necesitadas de un piso y, según ha venido demostrándose a lo largo de los años, tampoco han contribuido a estabilizar los precios de la vivienda libre.

La pregunta que se hace mucha gente y que nadie contesta es cómo contener el precio de los pisos y además abaratarlos. Es a donde quiero llegar, y el principal objeto de este artículo, porque nunca he leído aportación seria de nadie en tal sentido, venga de donde venga, y yo sí creo que los pisos pueden bajar sus precios a nada que la Administración colabore para ello.

En el País Vasco tenemos la suerte de que los valores catastrales de los inmuebles han sido revisados y actualizados para el año 2002, si bien hay que hacer la observación que nacieron obsoletos y están muy alejados de los valores de mercado.

Aún así, en mi criterio, los valores catastrales pueden ser una excelente base y punto de referencia para emprender una acción de abaratamiento del precio de las viviendas.

Mi teoría es que el préstamo hipotecario debe ser algo estable; no debe ir detrás de los precios y sí de la mano del valor catastral de la vivienda, dado que dicho valor es duradero y constante y es actualizado anualmente por la Administración de manera poco relevante. Para el corriente año 2003 el coeficiente corrector aplicable es del 1,02.

Pues bien, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco tiene potestad para crear una norma que

regule el crédito bancario a la vivienda, de tal modo que el importe máximo de la hipoteca para adquisición de vivienda usada venga señalado por el valor catastral de la misma, sin que pueda realizarse para la compra una segunda hipoteca añadida. Al valor catastral podría aplicarse un segundo coeficiente actualizador a efectos del préstamo, de tal manera que, cuando fuésemos a adquirir una vivienda

salvo en el impensable caso de que disponga de unos ahorros importantes. Quiero decir que, si bien podrían sacrificarse y pagar el crédito con los ingresos de ambos, la causa de no poder comprar estaría en el precio desmesurado del piso.

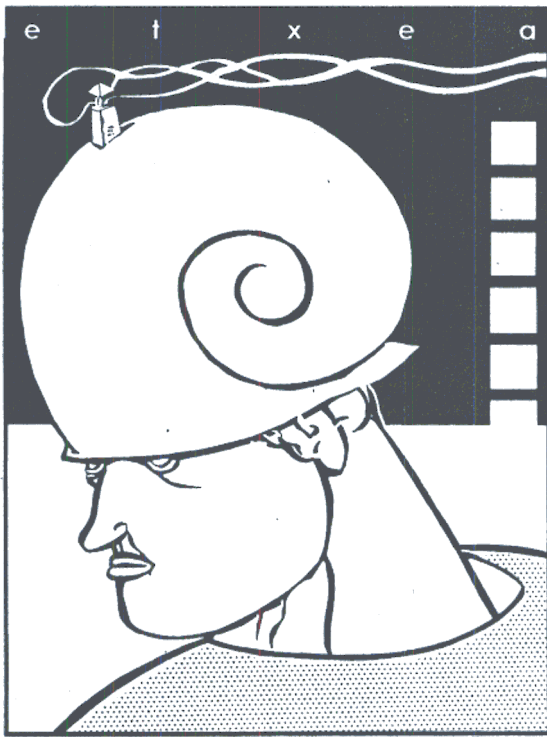
Es decir, como actualmente, con la diferencia que ahora la inmensa mayoría no puede comprar una vivienda sencilla, y unos pocos, acuciados por la necesidad, deben liarse la manta a la cabeza y pasar por el aro de tan abusivo precio metiéndose en una cuotas de intereses y amortización que sobrepasan sus posibilidades.

La conclusión final es que la vivienda del ejemplo u otras similares que son las que este vergonzoso mercado inmobiliario denomina económicas, con el sistema que preconizo no podrían venderse de ninguna manera a los precios que exigen sus propietarios y, si quisieran vender, tendrían que aproximar el precio al valor máximo del préstamo asignado a su vivienda. Y probablemente a medio plazo ocurriría lo mismo con otras de precio superior, produciéndose un efecto dominó que podría llegar incluso a las viviendas en construcción, para cuya venta no existiría un hipotecario marcado de antemano al no disponer lógicamente de valor catastral. No obstante, no me cabe duda de que les afectaría y tendrían que bajar los precios y a su vez pagar menos por el suelo sobre el que construyen, porque una buena parte de los compradores de vivienda nueva lo son porque venden la propia usada.

Si ponemos en marcha las medidas propuestas, ¿qué es previsible que ocurriera? En principio la paralización del mercado inmobiliario de vivienda usada, y desde luego el cese de las subidas. Es presumible que se producirían posteriormente ajustes de precios a la baja porque los propietarios se verían obligados a aproximar el precio de venta al máximo hipotecario asignado. Esta tendencia aparecería en primer lugar en los pisos de precios más modestos que a fin de cuentas es lo que más interesa. Creo no ser muy optimista si estimo que en menos de un año podrían bajar los precios en torno al 20%.

Reitero por lo tanto que es la estabilidad del crédito hipotecario, marcada por el valor catastral y su coeficiente corrector para el préstamo, lo que haría viable la contención y bajada de los precios. Brindo la idea al Sr. Madrazo y su Departamento, porque además estas medidas son compatibles con las actuaciones oficiales, no costarían un euro al erario público, son razonables y las cosas no pueden continuar como hasta ahora.

Jesús Manuel Rodríguez es asesor fiscal y experto inmobiliario.



usada, podríamos conocer de antemano el préstamo máximo al que poder acceder.

El coeficiente a que me he referido es muy importante e iría precedido de un estudio minucioso de los valores catastrales, comparativo con los precios de mercado. Incluso podría determinarse en dos o tres tramos por antigüedad del inmueble; cada uno de los tramos tendría un coeficiente distinto.

Pongamos un ejemplo manejando valores reales: Vivienda en el barrio de Alza de San Sebastián, 70 m², en perfecto estado, cuyo valor de mercado es de 168.283'38 euros (28.000.000 pesetas), con un valor catastral en el 2002 de 86.235,92 euros (14.348.450 pesetas). Para obtener el préstamo hipotecario que le correspondería en caso de venta realizaríamos las siguientes operaciones: 86.235,92 multiplicado por el coeficiente actualizador (1'02) = 87.961 euros. A su vez aplicaríamos el coeficiente actualizador a efectos del préstamo hipotecario y a determinar, por la Administración, que debería oscilar en torno al 1,25, y nos daría la cantidad de 109.951'25 euros, (18.294.349 pesetas). Lógicamente, con este crédito una pareja que empieza difi-