

La vivienda se encarece a un ritmo cuatro veces superior a la inflación, planteando un problema social de acceso tanto para los jóvenes como para las familias de rentas modestas. Para diseñar soluciones eficaces conviene conocer las causas reales del problema y no perderse en falsos señuelos que nos aparten de la solución correcta. El artículo de Joaquín Leguina en EL PAÍS del 13 de enero de 2003 me parece lo más serio que se ha dicho hasta el día de hoy en este tema. El problema principal, y al que hay que hacer frente, es el acceso a la vivienda para los jóvenes y para las rentas modestas que hoy ya no pueden con las cuotas mensuales de la hipoteca. El segundo problema es evitar un colapso del sector de la construcción como consecuencia de la previsible explosión de la burbuja inmobiliaria.

Conviene clarificar que las razones del continuado incremento del precio de la vivienda son claramente macroeconómicas. Se ha dado un importantísimo crecimiento de la demanda de vivienda debido a la bajada de tipos de interés fruto de la estabilidad global que ofrece el euro. El descenso de los tipos ha convertido en demanda solvente a lo que hace poco era sólo demanda expectante o potencial. El continuado apoyo fiscal a la adquisi-

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Vivienda: alquiler, rehabilitación y deducción fiscal

JOAN CLOS

El autor alerta sobre la situación por la que atraviesa el sector de la vivienda y aboga por incentivar fiscalmente el alquiler.

ción de vivienda en propiedad es el segundo elemento macroeconómico a la hora de empujar la demanda hacia arriba. Este apoyo positivo ha coincidido con la negativa desaparición de las desgravaciones por alquiler. El tercer elemento ha sido la expectativa de mejor rentabilidad de la inversión en vivienda dada la profunda crisis de rentabilidad de la Bolsa.

Estos tres incentivos a la demanda son de calibre grueso y son, sin duda, la fuerza que tira de los precios hacia cotas tan altas que hacen previsible incluso la explosión de la burbuja inmobiliaria, con los peligros que esto representa para el estratégico sector de la construcción y no digamos para el conjunto de la población ahora endeudada. Los tipos de interés ya

no están bajo el control de la política monetaria española. Por tanto, la actuación del Gobierno debería concentrarse en la política fiscal y en las propuestas presupuestarias del plan de la vivienda.

Es en la política fiscal donde en este momento las medidas más eficaces y relevantes para encauzar el problema del explosivo crecimiento de precios. La primera medida relevante y contundente para encauzar esta crisis es sin duda alguna el desarrollo del mercado de alquiler en nuestro país. España ha sido tradicionalmente un país de propiedad más que de alquiler. Los porcentajes históricos estaban en 60% de propiedad, 40% alquiler. Hoy, por el conjunto de incentivos antes explicados, el porcentaje es: 85% propiedad, 15% alquiler. Está bien que los ciudadanos sean propietarios, pero necesitamos igualmente una cuota de alquiler que sea mucho mayor que la actual, ya que la sociedad necesita un margen amplio, pongamos por caso entre un 30% y un 40%, de viviendas en alquiler para aquellas necesidades en el transcurso de la vida que pueden ser servidas mejor con este tipo de vivienda.

Ampliar la oferta de alquiler tiene ahora mismo la ventaja de disminuir la presión sobre la demanda de vivienda en propiedad, y también hacer más fluido, transparente y económico el mercado del alquiler. En la actualidad no hay verdadero mercado de alquiler porque éste se ha reducido a su mínima expresión. Con tal escasez no es de extrañar que el precio del alquiler esté por las nubes (por cierto, así como la compra no computa en el IPC, el alquiler sí).

Hay, pues, que incentivar fiscalmente tanto la oferta como la demanda de alquiler, en primer lugar, para igualar equitativamente el tratamiento fiscal del alquiler con la compra y, en segundo lugar, para introducir dosis de serenidad en el mercado. No tiene ningún sentido, desde el punto de vista de las políticas sociales, y ahora ya tampoco desde el punto de vista de las políticas macroeconómicas, desproteger fiscalmente el alquiler (incrementando con ello la demanda de compra) y primar desde la Hacienda pública la adquisición (incrementando de nuevo la de-

manda de compra). ¿Con bajada de tipos y esta política fiscal alguien puede extrañarse de que los precios crezcan? Seamos serios: si se quiere parar la burbuja hay medidas eficaces para que en pocos meses se detenga la actual escalada y se eviten males mayores.

En primer lugar, debe declararse desgravable de IRPF hasta la mitad del alquiler pagado, con progresión según nivel de renta. En segundo lugar, debe incentivarse con desgravaciones equivalentes la oferta de vivienda en alquiler. Es decir, debe incentivarse fiscalmente la inversión de particulares y de empresas en la vivienda de alquiler. Curiosamente, el efecto neto de esta medida para la Hacienda pública es positivo, ya que muchas rentas generadas por los alquileres son hoy opacas. La ley francesa es un buen ejemplo. Atención, no vale incentivar a los promotores, como propone el Gobierno, sin hacerlo con los inquilinos, a través de la deducción de alquileres.

Las otras políticas presupuestarias relevantes pasan por los incentivos a la rehabilitación. Incentivos fiscales y presupuestarios también neutros o incluso favorables a la Hacienda pública, ya que se recuperan más que de sobra a través de los impuestos indirectos y directos derivados de la inversión que los mencionados incentivos generan. En contra de lo que algunos quieren hacer creer, no hay nada inexplicable o extraño en la subida del precio de compra de la vivienda libre. Es una consecuencia lógica y previsible derivada de los incentivos macroeconómicos sobre la demanda de compra y de la ausencia absoluta de políticas de promoción y subvención fiscal del alquiler. Igualmente coincide en el tiempo una disminución espectacular de la oferta de vivienda pública, otro factor a añadir a los ya mencionados. Las contramedidas también macroeconómicas son las que pueden eliminar los riesgos de una recesión en el sector, a la vez que resolver adecuadamente el problema de la accesibilidad, hoy el problema social más acuciante.

Eso sí, no nos engañemos, para cambiar se necesita en primer lugar querer hacerlo.

Joan Clos es alcalde de Barcelona.