

El rompecabezas de la vivienda

Los precios de la vivienda volverán a batir este año otro nuevo récord. Crecerán un 17% de media, según las estimaciones de BBVA. No por acostumbrados, el espectacular encarecimiento de los pisos este año deja de causar cierto desasosiego. ¿Hasta dónde vamos a llegar? El servicio de estudios del banco vaticina un cierto enfriamiento del mercado en 2004, con unas subidas más moderadas entre el 6% y el 10%. El que no se consuela es porque no quiere; un crecimiento de la vivienda en esos parámetros podría seguir considerándose ciertamente irracional. Pero lo cierto es que si los precios suben de forma astronómica se debe a la intensa apuesta de los españoles por la vivienda como inversión rentable a largo plazo en un momento de horas bajas de la renta variable. Existe una demanda desbordada, al socaire de unas generosísimas condiciones de financiación, lo que a su vez ha provocado un estrangulamiento de la oferta, que en cualquier mercado provoca una escalada de precios. La restrictiva política urbanística ha generado tal escasez de suelo que, obviamente, también está produciendo desajustes entre oferta y demanda. De hecho, no deja de ser un contradictorio que un país de muy baja densidad en términos de habitante por kilómetro cuadrado tenga el precio del suelo más caro de Europa en términos de capacidad adquisitiva. Mientras se mantenga este escenario de laxitud en la política monetaria, con hipotecas que alcanzan hasta 40 años, la bolsa bajo la incertidumbre y cierta fortaleza del empleo, además de unas cuestionables ayudas fiscales, el precio de los pisos continuará en ascenso. Los ayuntamientos tienen una importante responsabilidad a la hora de poner más suelo en el mercado, pero eso por sí mismo sería insuficiente para frenar la espiral de precios. La vivienda en alquiler tiene poco peso en este país, donde la Ley de Arrendamientos ejerce un efecto desincentivador para los propietarios; la legislación deja desvalido al propietario frente al arrendatario y sólo una reforma en profundidad que introduzca racionalidad podrá desatascar el mercado del alquiler. También la alternativa de la rehabilitación de viviendas podría ser un importante bálsamo para los precios si no fuera por la compleja legislación que la regula. El fuego no se apaga con gasolina. La espiral de precios sólo se puede combatir con un significativo aumento de la oferta en todos los frentes.