

## LA VIVIENDA, EN CAMPAÑA

La velocidad vertiginosa a la que suben los precios de la vivienda será, está siendo ya de hecho, una de las principales batallas políticas de las próximas convocatorias electorales. Esta misma semana, un informe del Banco de España ha vuelto a alertar sobre un posible pinchazo de la temible «burbuja inmobiliaria». La autoridad monetaria advertía de que la vivienda en nuestro país está sobrevalorada entre un 8 y un 20% y que si los precios mantienen el ritmo que llevan, el mercado inmobiliario podría sufrir «un ajuste más brusco» de lo debido. Ello tendría un efecto negativo para la estabilidad financiera española, ya que la vivienda se ha convertido en el principal activo de las familias.

De fondo, se sitúa el temor a un crecimiento de los tipos de interés que tendría efectos devastadores en un país en el que las familias destinan a créditos hipotecarios una media muy elevada de su renta. Aunque la pertenencia a la zona euro garantiza que no se producirán grandes oscilaciones en el precio del dinero. El Gobierno auguró que el ritmo de aumento del precio de la vivienda -la nueva se encareció en un 78% entre 1997 y 2002- iba a desacelerarse en 2003. Pero la escalada continúa, todo el mundo considera que es uno de los principales problemas sociales, en

particular para los más jóvenes, pero no se vislumbran soluciones a corto ni medio plazo. Los partidos mayoritarios, PSOE y PP, ya han comenzado a aventar sus propuestas en materia de vivienda. El vicepresidente primero, Rodrigo Rato, incluso ha asumido que el Gobierno tiene alguna «responsabilidad política» en la carestía de los pisos, seguramente para preparar el terreno a futuras iniciativas que el PP incluirá en su programa electoral. Del mismo modo, el PSOE de Zapatero ha convertido la vivienda en el argumento central de su recién inaugurada «ofensiva ciudadana».

Sin embargo, no nos engañemos. El aumento de los precios se debe a múltiples factores, desde la tendencia sociológica de los españoles a comprar en lugar de alquilar a los bajos tipos de interés, pasando porque la caída de la Bolsa ha convertido al ladrillo en valor-refugio para la inversión de las familias. Para que los precios se frenen harían falta demasiados cambios al mismo tiempo y no todos ellos dependen de la voluntad política de los gobiernos. Aunque hay un factor importante que sí es competencia de las distintas administraciones implicadas en el asunto: la liberalización del suelo, que sigue siendo la gran asignatura pendiente. Pero a ver quién, cómo y cuándo le pone el cascabel al gato.