

# El precio de la vivienda y el Banco de España

El Banco de España no debe desentenderse de la escalada del precio de la vivienda. Tiene en su mano intervenir sobre el plazo máximo de duración de los préstamos hipotecarios y controlar la liquidez del sector.

Enrique Brancos Núñez

Notario

El Banco de España acaba de repetir, con mayor énfasis, su aviso sobre el peligro de un crecimiento en el precio de la vivienda más allá de los fundamentales. Habla de una sobrevaloración entre el 8% y el 20%. Algunos dicen que de más del 30%. La misma amplitud del margen -del 8 al 30- nos da una buena muestra del despiste general entre los analistas del sector. Pero algo debe haber cuando, ante la densidad y negrura de las nubes en formación, hasta Rodrigo Rato traiciona sus convicciones y ve la necesidad de corregir la suicida tendencia del mercado.

Se han lanzado distintas ideas para acudir a lo que es ya una perentoria necesidad, pero incluso las más consistentes parecen cojear.

Se ha tratado de invertir la calificación del suelo convirtiéndolo en edificable todo lo no específicamente reservado, ampliando así la oferta. Pero sin infraestructuras viarias y de comunicación, de nada sirve declarar edificable todo el suelo de las mesetas. Nadie quiere comprar una vivienda a dos horas del trabajo. La liberalización del suelo sin previa inversión pública en las grandes infraestructuras de comunicación no pasa de ser un brindis al sol.

Se habla de fomentar la vivienda de alquiler. Pero no se ve cómo construyendo en un suelo caro, los alquileres vayan a salir baratos. Por otra parte, el español es lo suficientemente intuitivo como para darse cuenta de que es absurdo alquilar con intereses al 4% y una inflación rebasando el 2%. Además, la cuota del préstamo siempre tiene menos oscilaciones que el alquiler. Los alquileres dependen de los precios de la vivienda en el futuro, mientras que las cuotas del préstamo dependen de un capital que ya quedó fijado en el pasado y del que cada año la inflación se come un poco. Sólo los ayuntamientos pueden hacer una política de alquileres baratos construyendo en el suelo procedente

de las cesiones de aprovechamiento medio. Ni compran este suelo ni lo venden, sólo deben considerar la amortización de la construcción. Si emprenden este camino, evidentemente resultarán más sociales, pero ya llevan dentro el veneno de la especulación y prefieren vender los solares al mejor postor.

## Subvenciones

Se proponen periódicamente subvenciones, ayudas, rebajas fiscales..., es decir, más liquidez para el sector. Justo al contrario de lo que aconseja la ortodoxia. El fuego no se apaga con gasolina y, en esto al menos, los economistas son unánimes. Por otra parte, nadie ha controlado todavía el dinero opaco que se paga por una vivienda subvencionada. Sólo variando la estructura del mercado se conseguiría que las ayudas no se tradujeran en mayores precios.

La liberalización del suelo de nada sirve sin la previa inversión pública en las grandes infraestructuras de comunicación

Y en éstas, sale el Banco de España para recordarnos el problema. Como si no fuera con él. Cuando precisamente tiene en sus manos y sin utilizar un arma eficaz, un instrumento selectivo apropiado para controlar la liquidez del sector: la intervención sobre el plazo máximo de duración de los préstamos hipotecarios.

Ya se ha visto sobradamente que el comprador español de vivienda atiende fundamentalmente al importe de la cuota, más que al precio intrínseco de la vivienda. Cuando los intereses se apearon de los históricos doces y catorces por ciento, en vez de destinar la renta liberada a otras aplicaciones, el español se tragó un aumento de precios de la vivienda que le dejó otra vez donde estaba. Es más, aquella reducción de los intereses con su correlativo aumento de precios fue el germen de la actual burbuja especulativa. Que luego continuó con la extensión, hasta la extenuación, de la duración de los préstamos hipotecarios. Ya son frecuentes los préstamos a 30 años, llegando algunos a los 35 y a los 40.

La receta para aliviar cualquier situación inflacionista consiste en el drenaje de liqui-

dez. Si la medida incide solamente en el sector o sectores inflacionistas, sin perjudicar a los restantes, miel sobre hojuelas. También pueden rebajarse las disponibilidades de los compradores mediante topes cuantitativos, pero ni los topes a la financiación externa, ni los porcentajes en relación al precio de adquisición han funcionado con demasiada eficacia al sur del Báltico. Más que ha recomendado el Banco de España la contención a las entidades de crédito sin obtener efecto alguno, imposible. No hay, en cambio, forma de saltarse los límites de tiempo. Para una cuota mensual dada -la que puede afrontar el comprador-, alargando o acortando la duración del préstamo se actúa inexorablemente sobre la liquidez disponible. A mayor duración, mayor capital del préstamo, y viceversa. Por otra parte, un plazo más corto permite negociar prórrogas en posteriores momentos de dificultad.

La intervención en la duración de las operaciones de financiación por parte del Banco de España actúa como un acuerdo que suministra al mercado el flujo de liquidez adecuado en función de las circunstancias.

En resumen, no debe desentenderse el Banco de España del aumento en los costes de la vivienda, pues una parte de las causas de la espiral cae dentro de su responsabilidad. Pese a la entrada en el euro, todavía quedan terrenos que le son propios. En ellos debe luchar para mantener la competitividad de nuestro país y controlar la inflación. No le han quedado muchos instrumentos pero los pocos que tiene debe saber reconocerlos; Fráncfort está en otra guerra... y los especuladores también. La intervención del Banco de España en los plazos de duración de los préstamos hipotecarios es, en la política anticíclica, imprescindible para el sector de la vivienda, una medida más pero no menor.