



## CONSUMO

JOSÉ GARCÍA MONTALVO,  
catedrático de Economía de la Universitat  
Pompeu Fabra

| X @UPFBarcelona |



“ Políticas para el aumento de la oferta que reduzcan los precios de la vivienda o la reducción de los impuestos de transmisión de inmuebles serían más eficientes ”

## Avales para entradas

LAS DIFICULTADES para el acceso a la compra de vivienda en ocasiones están ligadas al pago de la entrada de la vivienda, que en España suele implicar tener ahorrado el 20% de su valor. Las políticas públicas destinadas a relajar esta restricción han adoptado multitud de versiones, desde cuentas vivienda incentivadas fiscalmente hasta, más recientemente, avales para que se pueda reducir la cantidad adelantada. Además de la propuesta del Gobierno español, diversas comunidades autónomas están proponiendo fórmulas similares. Por ejemplo, a finales de junio de 2024 la Generalitat Valenciana anunció un programa de garantías para que los jóvenes de entre 18 y 45 años puedan acceder a préstamos de hasta el 95% del valor de la vivienda avalados por el Instituto Valenciano de Finanzas (IVF). En este caso no hay límite de renta y el valor de dicha primera vivienda puede llegar hasta los 277.000 euros.

El antecedente más directo y reciente de estas propuestas es el programa *Help to Buy* aprobado en el Reino Unido en 2013. El objetivo era ayudar a superar las restricciones crediticias de los jóvenes a la hora de comprar una vivienda pues la tasa de jóvenes en los veinte que eran propietarios de vivienda había caído del 50% en 1993 y hasta el 20% en 2013. El sistema tenía un componente de préstamos de capital (*equity loan*) que suponía la obtención de un préstamo por el 20% del valor de la vivienda con un tipo de interés muy bajo y que no comenzaba a pagarse hasta el sexto año. El esquema se podía utilizar solo para viviendas nuevas de menos de 600.000 libras. Dado que en el Reino Unido la proporción habitual de préstamo/valor es del 75% este esquema suponía una entrada de solo el 5% del valor de la vivienda. Entre el comienzo del programa y finales de 2018 se beneficiaron de este esquema 195.000 viviendas con un valor de 50.000 millones de libras. Las evaluaciones realizadas del programa no son muy alentadoras. La política aumentó el precio de las viviendas sin un efecto sustancial sobre la construcción de nuevas viviendas o el volumen de préstamos privados en el Gran Londres, donde existen numerosas restricciones a la construcción y la vivienda es muy cara. En el borde entre Inglaterra y Gales, donde hay menos problemas de accesibilidad, sí que se produjo un aumento de la construcción sin efecto sobre los precios. Por tanto, parece que el esquema fue efectivo solo en aquellos sitios donde la vivienda ya era accesible.

Al margen de las evaluaciones del caso de Gran Bretaña hay consideraciones más generales que hay que tener en cuenta. En primer lugar, es importante considerar cuál es la proporción de propietarios existente, y cuál es la proporción que el sistema financiero y la economía puede sostener. En Estados Unidos, durante la década de los 90 y el año 2000, se produjo una expansión promovida con incentivos públicos, de la llamada sociedad de los propietarios. La relajación de las

condiciones exigidas por Freddie Mac y Fannie Mae, esquemas de garantías públicas de créditos hipotecarios originados por la banca privada, hizo aumentar la proporción de propietarios desde el 63,9% de 1990 hasta el 69% de 2005. El sistema financiero no pudo soportar esos niveles de deuda hipotecaria de baja calidad y la burbuja pinchó devolviendo la proporción de propietarios al 63% en 2015 y quebrando a millones de familias por el camino. En el movimiento de ida y vuelta no se ganó nada. Por tanto, no tendría mucho sentido endeudar a trabajadores jóvenes con empleos precarios para comprar, con un elevado grado de endeudamiento, un activo que tiene un riesgo sustancial.

En el caso español hemos de pensar que la tasa de propietarios era del 87% en 2005, mucho más alta que la media de los países de su nivel de desarrollo, que estaba en torno al 70%. Esto implicaba una proporción anormalmente baja de tenencia en alquiler con consecuencias muy negativas sobre la movilidad laboral. El aumento de la proporción de propietarios jóvenes que tenían trabajos temporales, muchos de ellos en la construcción, también contribuyó a un *shock* muy negativo cuando la crisis financiera afectó a la actividad económica produciéndose miles de desahucios.

Es cierto que, en general, se considera la posesión de una vivienda como un mecanismo de ahorro forzado que facilita la acumulación de riqueza para la jubilación y que permite mitigar la desigualdad de la riqueza. También se ha considerado como un activo muy rentable y, por tanto, financieramente deseable. No obstante, las consecuencias de la crisis financiera de 2008 sobre el precio de la vivienda muestran que se trata de un activo sujeto también a un elevado nivel de riesgo.

No hay duda que la proporción de jóvenes propietarios de viviendas ha caído sustancialmente. En 2008, justo antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, la proporción de propietarios menores de 30 años era el 58%, cayendo al 30% en 2023. La pregunta relevante es si, socialmente, ese 30% es una proporción demasiado baja o apropiada. En el Reino Unido, por ejemplo, esta proporción es inferior. Además, los cambios sociológicos de la última década, donde los jóvenes alquilan el coche, el patinete, la bicicleta, etc. implican que muchos que no son propietarios de vivienda pueden haber optado de forma deliberada por el alquiler.

Por último, y suponiendo que, a pesar de las consideraciones anteriores, se quiera aumentar la tasa de propietarios de vivienda entre los jóvenes hay que pensar si la política de avales para la entrada de unas viviendas de un precio muy elevado es la mejor opción. Otras opciones, como políticas de aumento de la oferta que mitiguen, o reduzcan, los precios de la vivienda, o la reducción de los elevados impuestos de transmisión de inmuebles en el caso de primera vivienda habitual para jóvenes, serían más eficientes.