

IDEAS Y DEBATES

Ahora parece ser un buen momento para tomar una serie de medidas con las que evitar que la situación de los últimos años en el mundo del ladrillo en nuestro país vuelva a producirse. **Dos importantes: regular las relaciones entre sociedades de tasación y entidades financieras y reforzar la supervisión bancaria**



José García Montalvo
Catedrático de Economía. UPF

BOBADAS, PRISAS Y LADRILLOS

Hace tan sólo un año la palabra de moda era *decoupling*, o desacoplamiento: primero fue que lo que pasaba en EE.UU. no afectaría a Europa; luego que si los problemas en el sector financiero no pasarían al sector real; después que si los problemas del sector inmobiliario norteamericano no se trasladarían al sector español. Cuando los problemas llegaron a España se puso de moda el *atterrizaje suave* y la hipótesis de que el resto de los sectores, como por arte de magia, absorberían los desempleados que expulsara el sector de la construcción. Toda una serie de bobadas sin un fundamento económico razonable. Y mientras el Gobierno, los promotores y algunos *expertos* nos tranquilizaban, los síntomas de la crisis inmobiliaria se hacían evidentes incluso para los que querían tener los ojos cerrados.

CASCADA DE MEDIDAS

Ahora llegan las prisas. El Ejecutivo, que hace sólo unos meses se apuntaba a la teoría del *no pasa nada*, quiere demostrar que reacciona y propone una cascada de medidas. Promotores, constructores y banqueros también tienen sus propuestas. Antes de analizarlas vale la pena reparar algunos hechos. Primero. Un estudio reciente de Mian y Sufi, profesores de la Escuela de Negocios de Chicago, muestra de manera convincente lo que algunos sospechábamos hace tiempo: el incremento de la oferta de crédito y la titu-

lización explica gran parte del aumento del precio de la vivienda en los últimos años. Segundo. En apenas tres años la oferta de viviendas nuevas en España ha superado a las compraventas en 640.000 unidades. La sobreoferta, medida como diferencia entre las necesidades demográficas y la producción, supera el millón de viviendas. Tercero. La construcción de viviendas de protección oficial, lejos de aumentar, bajó un 12% en 2007.

Entre las propuestas que se barajan en la actualidad hay unas poco efectivas, otras contraproducentes y algunas simplemente disparatadas. En el último grupo merecen mención especial las llamadas desde el sector financiero a aumentar la liquidez del sistema utilizando los fondos de la Seguridad Social o con la devolución de las provisiones que mantienen en el Banco de España.

En el grupo de las medidas contraproducentes se encuentra una de las primeras propuestas del lobby inmobiliario: aumentar los incentivos fiscales a la compra de vivienda. Esta desgravación, que ha contribuido al crecimiento de los precios de la vivienda, es simplemente una subvención encubierta a promotores y constructores. Por suerte Solbes cortó rápidamente cualquier debate sobre esta posibilidad.

En el grupo de las medidas poco efectivas está la propuesta de ampliar gratis el plazo de la hipoteca: cuando la duración de un préstamo ya es larga, un incremento adicional supone una re-

ducción ínfima de la cuota y un fuerte aumento del pago por intereses. Además, muchos bancos han estado realizando esta operación sin cobrar a los clientes.

Tampoco parece que será muy efectiva, si finalmente se acepta, la propuesta del Ministerio de Vivienda de subir la desgravación fiscal al 20% cuando se trate de rehabilitar una vivienda principal. Además la medida es redundante pues el Plan de Vivienda 2005-08 ya contempla importantes ayudas a la rehabilitación.

Otra de las medidas propuestas por el Ejecutivo son los avales del ICO para la financiación de vivienda protegida. El monto total será de 5.000 millones de euros. Con estos avales se pretende apoyar la construcción de las 150.000 viviendas anuales de protección oficial que prometió el Gobierno durante la campaña. Pero, con una sobreoferta enorme de viviendas, ¿tiene sentido seguir poniendo ladrillos? Además, ¿son necesarios avales después del éxito de la reciente emisión de títulos hipotecarios del Banco Sabadell, la Caixa o el Santander?

SOLUCIÓN EFECTIVA

Las palabras de Solbes del jueves proporcionan el marco adecuado para pensar en la solución efectiva de los problemas del sector inmobiliario: no hay que "impedir artificialmente el necesario ajuste". O dicho de otra forma: hay que dejar que el mercado absorba los excesos del pasado. Éste podría ser el escenario. Las viviendas compradas por inverso-

res, que ahora tienen muchos problemas para venderse, pueden acabar en el segmento de alquiler. Este aumento de la oferta, junto al de la demanda que ya se observa, servirá para hacer crecer el paupérrimo mercado de alquiler. Si el gobierno no sigue perturbando este mercado con rentas de emancipación, los alquileres no deberían subir.

En lugar de construir nuevas viviendas de protección oficial se podría utilizar la posibilidad, contemplada en la modificación del Plan de Vivienda, de que viviendas libres de nueva construcción sean calificadas como viviendas protegidas. Pero nada de crear categorías nuevas de VPO con precios superiores: si se opta por la transformación debe ser a la categoría de precio concertado contemplada en el Plan, y siempre condicionada a que hayan demandantes. Por su parte la oferta de crédito volverá a los niveles habituales antes de la burbuja de liquidez, lo que contribuirá a bajar los precios de la vivienda hasta equilibrar de nuevo el mercado y absorber el exceso de oferta.

Pero, ¿qué pasa con el desempleo en el sector? Aumentará. Pero aumentará de todas maneras. Sería iluso pensar que puedan volver a iniciarse 800.000 viviendas anuales. Ahora deberían tomarse medidas para evitar que la situación de los últimos años vuelva a producirse. Dos importantes: regular las relaciones entre sociedades de tasación y entidades financieras y reforzar la supervisión bancaria.

Entre las propuestas barajadas hay unas poco efectivas, otras contraproducentes y algunas disparatadas

LA NUEVA GREY



Fabián Estapé
Economista

La nutrida grey de *nuevos catedráticos* que llegó a copar la universidad española pudo enmascarar el menoscabo sufrido durante los años de *desmoche* (1936-1945) (véase artículo del día 4 de mayo); pero con tal dosis de cinismo que llegaban a creer que su acceso había sido justo y limpio cuando el sistema permitía que frente a un tribunal constituido por cinco catedráticos, ganaba la plaza el opositor que defendieran tres de ellos.

De ahí la ristra de anécdotas que se repartían entre los aspirantes, algunas de las cuales nos solía contar don Ramón Carande, el gran historiador. Recuerdo de forma especial las referidas a Florentino Pérez-Embidi, socio numerario del Opus Dei, quien según decía don Ramón, parecía, y no he perdido ni una línea de su dibujo, un vendedor de alfom-

bras. En relación con este personaje viví una experiencia durante un curso de verano en la Menéndez Pelayo (conste que el ambiente en la Menéndez y Pelayo no discurría por el cauce de los detritus que ya iban siendo habituales en todos los ámbitos de la vida de este país) en el que coincidí no sólo con Florentino sino también con el pseudofilósofo Rafael Calvo Serer (también socio numerario del Opus Dei).

Pues bien, en esa ocasión tuve la, pongamos suerte, de presenciar cómo Florentino se dirigía a Rafael Calvo y en tono mendicante le decía: "Rafael, por lo que más quieras, haz que yo sea tu Julián Marías"; aludiendo, sin duda, a lo que era tan usual en la época, pero tan paradójico y empobrecedor para la intelectualidad: si no podía ser por méritos propios, podía llegarse a la cumbre por, digamos, *amistad*.

Pero no todo era *enchufismo* en aquella época, sino que los grandes cerebros también tenían algunas oportunidades de aflojar. Así, recuerdo las sesiones de la Menéndez Pelayo y entre ellas una anécdota que viví con el que sería premio Nobel, Friedrich August von Hayek (pobre Hayek, quién le iba a decir que pasaría a ser considerado por Esperanza Aguirre como mentor).

LAS ENSEÑANZAS DE HAYEK

A los alevines de economista que allí vegetábamos, Hayek nos transmitió todo tipo de enseñanzas y pudimos comprender todos su postura ideológica que le había servido para redactar y vender profusamente el libro *Camino de servidumbre*. Supimos también por boca del gran economista austriaco que quien le había instigado a redactar esta obra había sido el mismo Winston S.

Churchill. En aquellos días pude hacer gala de mi schumpeterianismo y comentando la enérgica postura de Hayek en el *Camino de servidumbre* llegué a refutarle diciendo que para la sociedad futura y exenta de errores que propugnaban tanto él como Ludwig von Mises, es imprescindible, y esto no lo advirtieron ambos, el establecimiento de un régimen de explotación de la fuerza de trabajo cuya mayor característica es la esclavitud y eso no lo habían visto ni Platón ni Aristóteles.

Quiero también señalar que conmigo participaron varios catedráticos de Economía españoles, algunos de los cuales acababan de ganar su cátedra y que, a pesar de pertenecer a la *nueva grey*, a su currículum no le faltaban méritos intelectuales. Entre este grupo merece la pena destacar a José Castañeda, Alberto Ullastres y José María Naharro.

Hayek nos transmitió todo tipo de enseñanzas y pudimos comprender su postura ideológica