

TRIBUNA

Elecciones y vivienda

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

El elevado precio de la vivienda fue uno de los caballos de batalla de los partidos políticos durante la pasada campaña electoral. Sin embargo, los resultados de dichos comicios municipales muestran que los partidos que gobernaban en ayuntamientos donde más ha crecido el precio de los pisos en los últimos cuatro años no han tenido una caída significativamente mayor que aquellos que lo hacían en localidades donde el citado precio ha subido menos.

De hecho en Madrid, una de las capitales donde más ha subido el coste de la vivienda, el PP ha revalidado la mayoría absoluta, incluso con más concejales; si bien es cierto que en Barcelona el PSC sí que ha sufrido un claro castigo electoral. Por término medio parece pues que no hay relación entre el aumento del precio de la vivienda y el castigo en las urnas al partido gobernante. ¿Se equivocaron los partidos opositores al elegir el tema de la vivienda para atacar a los partidos gobernantes en cada localidad? Los datos parecen señalar que sí.

¿En qué puede basarse esta falta de relación? Una posible explicación es que los ciudadanos pensaran que el precio de la vivienda no era un tema importante, o al menos tan importante como pensaban los partidos políticos. Sin embargo, la encuestas de opinión previas al día de los comicios lo situaban entre los temas que más preocupaban a la opinión pública.

Otra posibilidad es que los votantes entiendan que el precio de la vivienda depende más de las acciones del Gobierno central o de su autonómico correspondiente que de las políticas de su ayuntamiento respectivo.

**MIENTRAS NO
pinche, la burbuja
inmobiliaria no
afectará el resultado
de unas elecciones**

Si esta era la situación, la insistencia de los aspirantes a concejales en achacar a los municipios las culpas por el elevado precio de la vivienda deberían haber calado en la ciudadanía.

La explicación más probable, y que los partidos no consideraron al tomar sus decisiones estratégicas para la pasada campaña, es que la subida del precio de la vivienda hace sentirse más "ricos" a los que ya son propietarios y estos son la gran mayoría de los votantes (con excepción probablemente de los más jóvenes). ¿Qué pasará en las elecciones del próximo año? Todo dependerá de cuándo empiece a pinchar la burbuja inmobiliaria. Los últimos cálculos del servicio de estudios del BBVA, basados en regresiones, apuntan a que la burbuja era de un 28% a finales de 2002. Utilizando un procedimiento totalmente distinto, la evolución histórica de la ratio de alquileres sobre el precio de la vivienda, mis cálculos indican que la burbuja era del 30% también en los últimos meses del año pasado. Sorprendentemente para una ciencia "inexacta" como la economía los dos métodos apuntan a un porcentaje muy similar.

Si la burbuja sigue creciendo, alimentada por una nueva bajada de los tipos de interés del Banco Central Europeo, en la próxima campaña veremos probablemente una nueva edición del "usted sube los precios de la vivienda y yo sé cómo controlarlos". Si la burbuja comenzara a pinchar, el rédito político del tema de la vivienda sería más alto por la situación de los nuevos propietarios.

Aunque somos bastantes los que pensamos que el precio de la vivienda está listo para bajar, incluido el Banco de España, es difícil saber exactamente cuándo empezará el proceso. Y es que, como dicen algunos, no todos ven una burbuja hasta que estalla. ●

JOSÉ GARCÍA MONTALVO, *profesor de la Universitat Pompeu Fabra*