



Dos visiones sobre el precio de la vivienda: Beatriz Corredor asegura que ha tocado suelo, mientras que José Blanco estrena sus competencias en el sector advirtiendo que el ajuste debe ser más profundo.

El precio de la vivienda: con Blanco llega el sentido común



EN PRIMER PLANO

José García Montalvo

Corren nuevos vientos en el Gobierno español respecto al mercado inmobiliario. Por fin ayer el ministro del ramo se atrevió a decir una obviedad que había sido evitada por todos sus antecesores: el precio de la vivienda debe bajar hasta ajustarse a la renta media de los españoles. Esta nueva óptica debe ser muy reciente pues aún están frescas las palabras de Zapatero asegurando que los precios de la vivienda en España habían tocado suelo. En todo caso este cambio de visión ha tardado una eternidad en producirse. Recordemos la negación reiterada de la burbuja de la ministra Trujillo, y sus declaraciones, una vez abandonado el Ministerio, desaconsejando la compra de vivienda por estar muy sobrevalorada. Luego llegó la ministra Chacón y su aterrizaje suave. Con los precios disparados hasta alcanzar 7,7 años completos de renta familiar, Chacón seguía insistiendo en que los precios no bajarían pero que, por suerte, crecerían solo como la inflación. Con Beatriz Corredor en el Ministerio las cosas cambiaron a mejor. Se apostó por la rehabilitación y el alquiler, aunque la presión de los promotores y constructores redujo algo los ímpetus iniciales. Pero la Ministra Corredor, por desgracia, sentía la necesidad de aconsejar a los ciudadanos comprar vivienda mientras los precios seguían bajando. "Es el mejor momento para comprar". Este síndrome podría estar relacionado con la participación en demasiados salones inmobiliarios.

Con Blanco parece que ha llegado el sentido común. No importa que su explicación del

aumento de los precios sea errónea: la ley del suelo del PP no tuvo nada que ver. Cuando aumenta la oferta de un factor de producción lo normal es que los precios bajen y no que suban. El problema es que en expansiones fuertes de la demanda el precio del suelo se fija en función del precio esperado de las viviendas que se construirán encima y no al revés.

El culpable fue el crédito y no el precio del suelo. La referencia a los incentivos fiscales como un factor en el incremento de los precios es correcta, pero resulta un tanto paradójica en boca de Blanco. En la primera legislatura de Zapatero fueron muchas las voces que desde instancias próximas al Gobierno, o dentro del mismo, aconsejaban acabar cuanto antes con la desgravación a la vivienda. En este grupo estaban Pedro Solbes, David Vegara o Miguel Sebastián. ¿Recuerdan qué hizo descarrilar esta propuesta? Las presiones desde Ferraz. ¿Y recuerdan quien mandaba entonces en Ferraz? Efectivamente, José Blanco.

¿Compro o me espero?

Pero vayamos a lo importante. ¿Compro o me espero? La decisión de comprar debe estar basada en la capacidad de compra y no tanto en la vivienda entendida como inversión. Por tanto no hace falta intentar adivinar hacia donde irán los precios. El mercado es muy heterogéneo y hay factores que presionan al alza (mayor demanda por el fin de la desgravación) y a la baja (los vendedores están más dispuestos a bajar el precio para evitar llegar a 2011). Si encuentra una vivienda que le guste con un precio alrededor de 4 veces la renta familiar, cómprela. En caso contrario, espere. Con Blanco al mando la espera promete ser más breve.

Catedrático de Economía
 Universitat Pompeu Fabra