

TRIBUNA

Ladrillos políticos

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

La campaña electoral catalana está en su apogeo. Llega el momento de lanzarse los ladrillos a la cabeza y hacer propuestas originales, atrevidas y políticamente jugosas para convencer al electorado de que se posee la varita mágica que resuelve el aumento disparatado del precio de la vivienda. Para analizar cualquier medida destinada a contener el precio de la vivienda hace falta entender el mecanismo de fijación del precio. En los periodos de boom, como el actual, el precio de la vivienda se fija a partir de la cantidad máxima mensual que puede pagar una familia, en forma de hipoteca dados los tipos de interés y el plazo de devolución del préstamo. En segundo lugar hay que pensar que las viviendas son utilizadas también como forma de mantener la riqueza y, por tanto, las expectativas de ganancias de capital son fundamentales para explicar los precios. Cuando las expectativas de beneficios con una compra bastante apalancada (préstamo del 80%) se sitúan entre el 40% y el 60% resulta muy difícil detener una espiral de expectativas alcistas.

Teniendo en cuenta estos factores, ¿cómo valorar las propuestas de los principales candidatos a la presidencia de la Generalitat? Josep Piqué ha hablado sólo de la necesidad de un "gran pacto" entre Estado, autonomías y ayuntamientos. Si pretende contener el precio del suelo, está destinado al fracaso, pues este se fija a partir del precio de las viviendas que podrán construirse encima y, por tanto, es la consecuencia y no la causa del aumento del precio de la vivienda en periodos de expansión.

Si gana, Maragall invertirá 2.500 millones en cuatro años en viviendas de protección oficial, subvencionar el alquiler y rehabilitar viviendas y barrios. Su financiación, salvo los 410 millones que el candidato dice que aportaría el Estado, es todavía un misterio. Además, el PSC no puede sacar pecho en este asunto, pues entre 1987 y 1991 el precio de la vivienda subió un 135% (en términos nominales). Tampoco las promesas de construir viviendas protegidas pueden ser avaladas por el pasado: es verdad que en 2002 se iniciaron sólo 44.014 viviendas protegibles, pero en 1991 (pico del anterior "boom" de la construcción) se iniciaron 43.223. Finalmente Maragall cae en una inconsistencia bastante generalizada: sus medidas no tienen un objetivo bien delimitado pues fomentan a la vez la compra y el alquiler.

LA AYUDA

a la compra de un
 piso se torna riqueza
 para propietarios del
 suelo y constructores

Las propuestas de Artur Mas son más realistas pues parten de reconocer que con bajos tipos de interés y plazos de 30 años es "especialmente complicado" hacer frente a la escalada de los precios. Sin embargo el candidato de CiU también propone a la vez apoyar el alquiler

y más ayudas a la compra. Hoy, cualquier ayuda a la compra (por ejemplo los 3.000 millones de euros de desgravación fiscal a la vivienda en los presupuestos del Estado del 2004) se transforma directamente en un aumento de precios y en una transferencia de riqueza hacia los propietarios del suelo y los constructores.

Por tanto pagar hasta un 20% del precio de los pisos a los jóvenes es contraproducente, regresivo y contrario al objetivo de aumentar el régimen de alquiler.

¡Hagan juego, señores candidatos! ¿Quién ofrece más subvenciones?●

JOSÉ GARCÍA MONTALVO, profesor del departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra