



El PP apuesta por recuperar la Ley del Suelo que aprobó en 1998. GUILLEM VALLE

Las propuestas del PP en vivienda alentarían otra burbuja

Liberalizar el suelo y recuperar la desgravación no soluciona la crisis, opinan los expertos

SUSANA R. ARENES
 MADRID

— Vuelta a las medidas que contribuyeron a inflar la burbuja inmobiliaria. El Partido Popular ha destapado esta semana dos propuestas sobre vivienda que, con probabilidad, estarán entre los temas estrella de su programa en las próximas elecciones generales. Por un lado, el PP quiere recuperar la Ley del Suelo que aprobó en 1998, y que no pudo aplicar por el veto del Tribunal Constitucional, para calificar todo el suelo como urbanizable, salvo el protegido. Y, por otro, promete que recuperará la desgravación por compra de vivienda para todas las rentas, cuando desde enero ya ha quedado eliminada para ingresos de más de 24.107 euros. Economistas y expertos critican que estas propuestas podrían alentar otra burbuja, si se iniciara una fase expansiva de la economía.

“La desregulación provoca burbujas”, sostiene el economista y experto en vivienda, José Manuel Naredo. En contra de la creencia popular, la vivienda no funciona como un

mercado de productos de consumo en el que si aumenta la oferta baja el precio de los mismos. “No es como el mercado de tomates o de patatas; el del suelo y la vivienda es un mercado de bienes patrimoniales que se atesoran y si hay expectativas de que suba el precio la gente los acumula más y más”, explica Naredo. Es decir, que van al revés de otros mercados y “cuanto más crecen los precios, más se compra”.

Este economista y estadístico ya comparó en un estudio de la Fundación de Cajas de Ahorros (Funcas) la relación entre los pisos iniciados y el precio de la vivienda. Si se construyen más inmuebles debería bajar el precio, pero las estadísticas demuestran que ocurre lo contrario. Y así pasó durante el último boom inmobiliario. En 2002 comenzó la escalada del número de pisos que se empezaban a edificar, hasta llegar al récord de 920.000 iniciados en 2006, y el precio no sólo no bajó sino que se infló: durante la burbuja, el precio de la vivienda se duplicó. En 2007, comenzó la desaceleración, que en sep-

TEMAS ESTRELLA

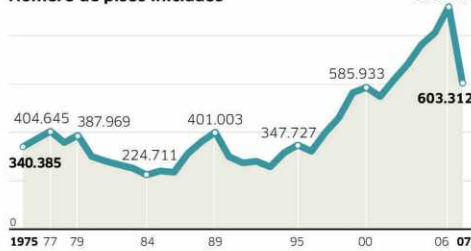
Medidas preelectorales para el ladrillo

— El PP ha propuesto aplicar una liberalización total del suelo, algo “que no ha hecho nadie” en España, según dijo Cristóbal Montoro, coordinador del área de Economía en el PP. Desaparecerían todas las clasificaciones de suelo para quedarse sólo en dos: urbanizable y protegido. Esto significa que se podría construir en áreas rurales que no están protegidas.

— El partido conservador también quiere recuperar la desgravación por compra de vivienda por la que se desgrava el 15% de lo destinado a esta, con un tope de 9.000 euros al año, lo que supone que Hacienda devuelve a los contribuyentes afectados un máximo de 1.300 euros. El PP, sin embargo, recortó durante su mandato la desgravación cuando puso el límite de 9.000 euros.

Ciclos inmobiliarios

Número de pisos iniciados



Relación con el precio de la vivienda



FUENTE: ESTUDIO DE FUNCAS "PATRIMONIO INMOBILIARIO Y BALANCE NACIONAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (1995-2007)", DE NAREDO, J.M.; CARPINTERO, G. Y MARCOS, C.

tiembre de ese año se convirtió en pinchazo de la burbuja. “Intentar controlar el precio de la vivienda a partir de una ley del suelo es una tontería”, señala categóricamente José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra e investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie). “Al final, las leyes del suelo no sirven para nada y lo que cuenta es lo que aplican los ayuntamientos”, asevera. La cuestión del suelo es más compleja y, en opinión de García Montalvo, es “un problema de seguridad jurídica y de transparencia, ya que tiene que ver con cómo asignan los ayuntamientos los terrenos”.

El modelo valenciano

El PP no pudo aplicar la Ley del Suelo de 1998 porque el Constitucional consideró que invadía competencias de las comunidades autónomas. Ahora, podría poner en práctica sus preceptos porque desde las últimas elecciones autonómicas controla la mayoría de las comunidades. Una de ellas, el País Valencià, podría simbolizar el concepto liberalizador del PP. Allí ha funcionado la figura de agente urbanizador que ha facilitado muchas expropiaciones sin tener que llegar al consenso absoluto sobre el precio por parte de los propietarios de las parcelas, como apuntan los expertos.

En cuanto a la recuperación de la desgravación por vivienda para todas las rentas hay dudas sobre si aplazaría decisiones de ventas. Los promotores temen un parón, pero el PP ha asegurado que el impuesto sería retroactivo. “Si es retroactivo, no tendría ningún efecto en las ventas de este año”, señala María Romero, analista del sector inmobiliario de Analistas Financieros Internacionales. “Aunque significaría apoyar otra vez más la compra frente al alquiler”, añade.

Según otros expertos consultados, retomar el incentivo fiscal no sería bien visto por los mercados en un momento en que la UE y el FMI piden austeridad y ahorro en los gastos. Y es que volver a la deducción total supone dinero de las arcas del Estado.

“Es un anuncio populista y absurdo económicamente”, dice García Montalvo, que opina que habría un potencial riesgo de repetición de una burbuja. La desgravación “debería quitarse totalmente” porque los promotores ya han repetido esa ayuda en los precios y esto “los ha encarecido hasta un 8% o un 9%”, señala. Según Naredo, “las propuestas no solucionan ni la crisis inmobiliaria ni la general”. •