

UNA de las preocupaciones básicas de los ciudadanos, a juzgar por los barómetros sociológicos, es el acceso a la vivienda. Un vistazo a las promesas del PSOE y el PP en esta materia muestra diversos hechos destacables. En primer lugar, la similitud de muchas de las medidas propuestas: más vivienda de protección oficial; reducción del tiempo hasta el desahucio de los inquilinos que no paguen el alquiler; soporte a las familias con problemas por la subida de tipos de interés... En segundo lugar, las propuestas no tienen en cuenta el evidente cambio en el ciclo inmobiliario. Finalmente, existe una clara competencia por ofrecer más subsidios y reducciones de impuestos que el oponente, al igual que en otros apartados de los programas. Falta una visión integradora y coherente de las múltiples medidas planteadas.

Un elemento que diferencia, aunque poco, las propuestas de PP y PSOE es el sesgo del primero por continuar favoreciendo la vivienda en propiedad y el sesgo del segundo por la vivienda en alquiler. Por supuesto, ambos partidos proponen un 'batiburrillo' de medidas para favorecer tanto el alquiler como la propiedad mostrando, una vez más, la inconsistencia interna de sus iniciativas. La insistencia del PP en seguir profundizando en 'la sociedad de propietarios', en un país donde existe una proporción anormalmente baja de viviendas en alquiler, resulta irónica y sólo puede entenderse en clave electoral.

El acceso a la vivienda en España tiene dos problemas fundamentales: una proporción ínfima de vivienda en alquiler y unos precios de compra que han perdido la conexión con los salarios. Para fomentar el mercado de alquiler de viviendas, tanto el PP como el PSOE proponen una reforma legislativa para hacer más fácil el desahucio de los inquilinos que no pagan, aunque falta concreción. Esta seguridad jurídica es mucho más importante para los arrendamientos que las otras medidas propuestas por el PSOE, como otorgar una cantidad fija para sacar una vivienda vacía al mercado de alquiler o reducir el ingreso computable como alquiler en el impuesto sobre la renta.

Los dos grandes partidos atacan el problema de las dificultades de acceso a la vivienda por su alto precio a partir de la receta tradicional: construir más pisos protegidos. El PSOE cifra su promesa en 1.500.000 viviendas de este tipo en los próximos 10 años. La pregunta clave es sobre qué suelo piensan construirse todas estas viviendas. La construcción residencial privada está atravesando una situación de notable reducción de la actividad. Sin las cesiones de suelo derivadas del sector privado, es difícil pensar que exista suficiente reserva de suelo público para construir tantas viviendas protegidas. Los últimos datos disponibles muestran que la desaceleración de los nueve primeros meses de 2007 supuso una reducción del 6,7% en las

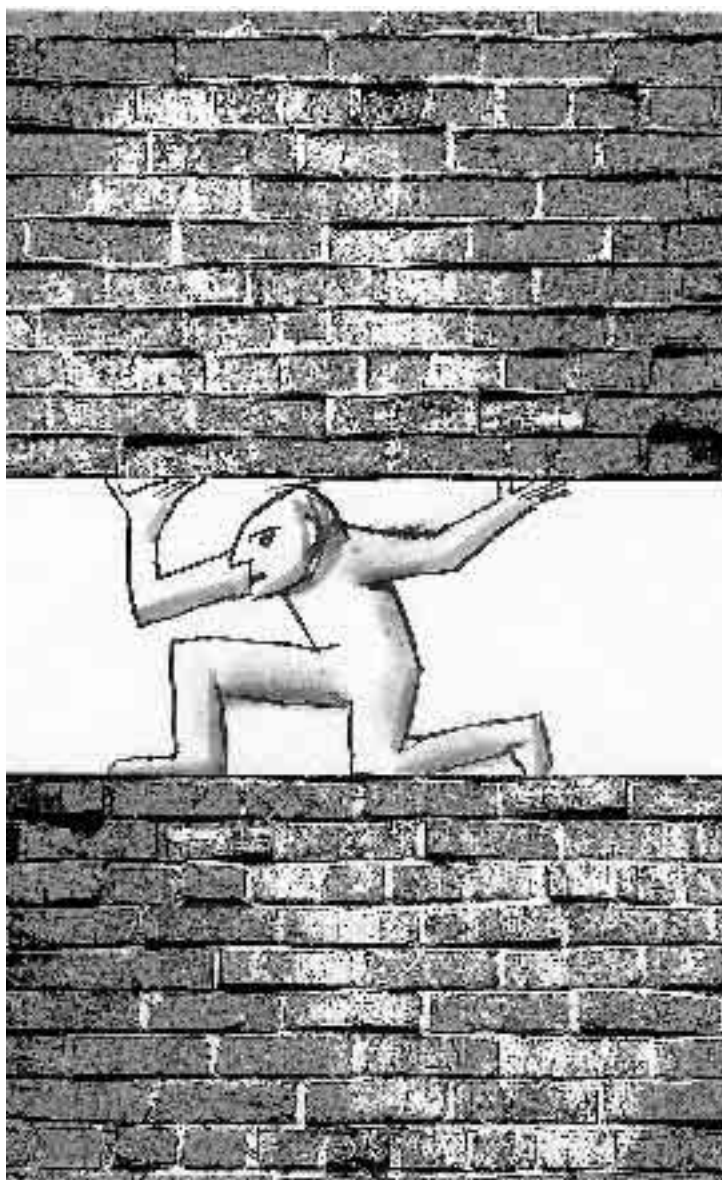
## FORO ELECTORAL

Las propuestas electorales para tratar de garantizar el acceso a la vivienda adolecen, para García Montalvo, de una visión «integradora y coherente». El autor plantea, entre otras medidas, una decidida apuesta por el alquiler, la supresión de 'la lotería' en la concesión pública de pisos y el fin de las reformas en la legislación sobre el suelo

# La vivienda como estrella electoral

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

CATEDRÁTICO DE ECONOMÍA APLICADA EN LA UNIVERSITAT POMPEU FABRA



viviendas protegidas construidas y un 35% en las visadas.

¿Cuáles serían idealmente las mejores políticas en materia de vivienda? En primer lugar, habría que apostar decididamente por el alquiler como una forma de tenencia adecuada para muchas fases del ciclo vital, que facilita el ajuste geográfico entre oferta y demanda de trabajo. La primera medida, que no propone ninguno de los partidos por cálculo electoral, sería la eliminación definitiva de las desgravaciones fiscales a

la compra de vivienda. Esta medida también tendría un efecto positivo en el segundo problema, el elevado coste de los pisos, pues en fases expansivas esa desgravación se traslada simplemente a un mayor precio. Las desgravaciones y subvenciones al alquiler también facilitan el necesario reequilibrio entre compra y arrendamiento. No obstante, en la situación actual del mercado inmobiliario, el alquiler resulta cada vez más atractivo sin necesidad de distorsiones adicionales. El

motivo es la rebaja de las expectativas de ganancia en la compra de vivienda y la previsible salida al mercado de las viviendas compradas con motivo inversión y que no han podido venderse. Por tanto, un exceso de subvenciones y apoyo al alquiler podría provocar que, en un mercado que se está finalmente corrigiendo, se produjera un aumento rápido de los precios.

En segundo lugar, se debería dejar de jugar a la lotería con el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda. El sistema de subsidios públicos para que algunas familias adquieran pisos en propiedad a partir de loterías es esencialmente injusto. Lo lógico sería que los impuestos financiaran viviendas protegidas solo en régimen de alquiler para familias que las ocuparían mientras cumplieran las condiciones económicas para ello. Si desde 1980 todas las viviendas protegidas hubieran sido para arrendar, en estos momentos existiría un parque de más de dos millones de viviendas públicas en alquiler para el acceso a la vivienda de los colectivos con más problemas. La propuesta del PSOE de dedicar una proporción importante (40%) de las viviendas protegidas al alquiler va en esta dirección, aunque se queda corta.

### Hay que dejar tranquilo el suelo de una vez por todas

En tercer lugar, hay que dejar tranquilo el suelo de una vez por todas. Su precio se fija a partir del precio de los pisos que se construirán encima y, por tanto, no es la causa del alto precio de la vivienda sino su consecuencia. Por tanto, cambiar la ley del suelo cada pocos años es un ejercicio destinado al fracaso. Lo único importante es, como señala el programa electoral del PP, que exista agilidad y transparencia en la transformación y desarrollo del suelo. Junto a ello, otra medida importante que no figura en las propuestas electorales de los principales partidos es la creación de murallas entre las sociedades de tasación y las entidades de crédito para evitar que las tasaciones se ajusten a las necesidades de crédito y generen una espiral inflacionista.

Finalmente, es imprescindible mejorar las informaciones estadísticas relativas al sector inmobiliario español, que resultan tercermundistas a pesar de la importancia de aquel en la economía española: el índice de 'precios' de la vivienda no refleja la evolución de los mismos; los datos sobre transacciones aparecen con mucho retraso; no existen cómputos regulares sobre alquileres... Sin unas estadísticas fiables y frecuentes es imposible realizar un diagnóstico y seguimiento adecuado del sector. Y sin un diagnóstico apropiado no se pueden proponer medidas efectivas y coherentes.

## Casi un centenar de partidos aspiran a conseguir un escaño en el Congreso

RAMÓN GORRIARÁN  
COLPISA. MADRID

El Boletín Oficial del Estado publicó ayer las listas que se presentan a las elecciones del 9 de marzo. En total, 96 fuerzas políticas aspiran a uno de los 350 escaños del Congreso y 108 pugnan por uno de los 259 del Senado. Además de las listas del PSOE, PP, los nacionalismos de diferentes nacionalidades e Izquierda Unida, los ciudadanos tienen más de 80 opciones para escoger diputado y por encima de 90 si se trata de elegir un senador. Las variantes son además de todos los colores ideológicos: izquierda, derecha, extrema izquierda y extrema derecha, regionalistas, municipales, nacionalismos variopintos, religiosos, y también, un grupo que sólo se puede catalogar en la categoría de inclasificables.

El apartado de candidaturas inclasificables es el más nutrido y abarca casi todos los aspectos de la vida cotidiana. Así se puede comprobar con Alternativa motor y deportes, Por un mundo más justo, Antitaurino contra el maltrato animal, Partido de las libertades civiles, Asamblea de votación electrónica, Pensionistas en acción, Partido de los no fumadores, Liberales del empleo y la vivienda estatal, y Representación Cannábica Navarra engordarán la papelería electoral del 9 de marzo. Por haber hay hasta un Partido Hache encabezado por la presentadora de un programa de televisión titulado con esa misma letra.

### División

La extrema derecha, que en 2004 recolectó del orden de 70.000 votos, vuelve a presentarse dividida; por un lado los grupos falangistas, Falange Española de las Jons, Falange Auténtica, Movimiento Falangista de España y Frente Español; y luego los 'ultras' de Alternativa Española, Democracia Nacional, Alianza Nacional y España 2000. Primos hermanos de estos grupos son el ultracatólico Partido Familia y Vida así como el Movimiento Católico Español.

Por la izquierda la variedad es menor, casi se reduce a la veterana Izquierda Republicana, uno de los partidos con más historia sobre sus siglas junto a PSOE y PNV, pero que limita su presencia a 16 candidaturas al Congreso y al Senado.

Los ecologistas, como no, vuelven a presentarse divididos a las elecciones. En esta ocasión en tres: Los Verdes, Los Verdes de Europa y Los Verdes-Grupo Verde. La fragmentación es también la característica de una reliquia dinástica, el carlismo que reivindica la legitimidad monárquica.

Los carlistas están repartidos en el Partido Carlista y Comunión Tradicionalista Católica. Otra reminiscencia del pasado, los comuneros que se enfrentaron a Carlos V allá por el siglo XVI, también estarán presentes el 9 de marzo y también divididos: Comuner@s y Tierra Comunera.