

# Demagogia y vivienda

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

**E**l guirigay organizado tras las palabras del ministro de Fomento sobre el precio de la vivienda es increíble. Y el señor Zapatero ha descubierto una nueva ley económica: el precio de la vivienda sube cuando la demanda disminuye. El PSOE explica ahora cómo acabar con el aumento de los precios de la vivienda, cuando entre 1987 y 1991 subieron un 135% (aumentando el esfuerzo familiar para pagar una vivienda hasta más del 60% del salario) y el número de viviendas protegidas en 1991 (último año del anterior boom inmobiliario) fue muy similar al del 2000.

En todas las fases de crecimiento rápido de los precios de la vivienda en España se culpa al precio del suelo y a los ayuntamientos, con argumentos poco sólidos. El precio de la vivienda determina el precio del suelo y no viceversa (al menos en las fases de expansión). El propietario del suelo, viendo que el constructor venderá los pisos a precio muy alto, intenta sacar también ventaja y pide más. Es un problema de distribución del beneficio entre ambos. La cantidad de suelo urbanizable tampoco tiene importancia, como demuestra la última ley del Suelo. En el caso de los ayuntamientos la situación es similar. ¿Por qué sube el precio en las subastas de suelo público? Pues porque hay constructores dispuestos a pagar más por él, porque saben que tendrán suficientes beneficios para cubrir ese precio. Otra vez se trata de un problema de distribución de beneficios entre constructores y, en este caso, ayuntamientos. Pero yo prefiero que el Ayuntamiento se quede con una parte del beneficio y lo distribuya en forma de servicios públicos y no que el constructor se compre otro Mercedes.

Detener la escalada de los precios de la vivienda en una economía de mercado es difícil. Regular todo el sistema y nacionalizar el sector de la construcción ha fracasado en otros sitios. La Constitución dice que todos los ciudadanos tienen derecho a una vivienda digna, pero no que tengamos derecho a la propiedad. El que quiera comprar una vivienda que la pague, pero no con desgravaciones fiscales. Estas deben reservarse en exclusiva para el alquiler, justamente lo contrario de lo que hoy

sucede. En las memorias tributarias aparecen contribuyentes que ganan más de 20 millones de pesetas (incluso algunos más de 100 millones) que desgravan grandes cantidades por la adquisición de una vivienda o por tener una cuenta vivienda. Con este dinero (más del 1% del

---

**PARA QUE BAJE**  
**el precio de los pisos**  
**sobra la demagogia**  
**y hay que ponerse**  
**manos a la obra**

---

PIB) se podría financiar un gran programa de alquiler subvencionado, y/o desgravaciones fiscales para inquilinos como jóvenes o determinados colectivos.

Esas viviendas de alquiler deben salir del enorme parque de viviendas desocupadas que hoy existe. Pero eso obliga a mejorar la protección jurídica de los propietarios, que ven cómo se tarda años en resolver situaciones flagrantes. Eso explica que alguien tenga desocupada una vivienda cuando podría tenerla alquilada. Con ello no habría que desgravar los alquileres que cobran los propietarios. Por último, se debería agilizar y eliminar incertidumbres sobre la transformación de suelo urbanizable en suelo urbanizado, única medida que puede flexibilizar el mercado del suelo. Y, sobre todo, se debe acabar con la demagogia y ponerse manos a la obra. ●