



CONSEJO GENERAL
DE COLEGIOS DE
GESTORES
ADMINISTRATIVOS
DE ESPAÑA



JUAN IRANZO

ECONOMISTA



EL DIFÍCIL ACCESO A LA VIVIENDA

España es uno de los países donde tradicionalmente se ha intentado residir en una vivienda propia y no de alquiler y, en muchas ocasiones se han invertido los ahorros en otra vivienda, para obtener una renta adicional; sobre todo que complemente la merma económica que suele provocar la jubilación.

De hecho, el reconocimiento Constitucional de la propiedad privada impide definir el concepto de vivienda vacía, puesto que su propietario tiene la libertad de elegir su uso y destino. Se puede definir viviendas en venta, no vendidas, o en alquiler; pero no vacías, por tanto, es preocupante las penalizaciones que se pretenden establecer a éstas en algunas Comunidades Autónomas puesto que también atentan al derecho a la propiedad privada.

Los desfases temporales o gaps generan grandes problemas en los procesos productivos y en el caso de la construcción de viviendas; éste es enormemente prolongado en España, tanto por razones técnicas como regulatorias. En efecto,

resulta difícil construir una vivienda nueva en menos de 18 meses, si bien la técnica modular y la Inteligencia Artificial, puede reducir este tiempo, si se dispone de la mano de obra cualificada necesaria, cuya escasez es también uno de los grandes problemas actuales. Si bien, los principales retrasos se derivan de los procesos de recalificación del suelo y concesión de licencias.

Este desfase temporal de más de 40 meses puede coincidir con un cambio de ciclo económico, sin capacidad de respuesta por parte del promotor, que se puede encontrar ya en un proceso avanzado de construcción.

Además, la estabilidad regulatoria es fundamental en estas inversiones a largo plazo, por lo que las continuas modificaciones que el Gobierno está realizando en los últimos años, genera gran inseguridad que penaliza la inversión en el sector.

Las restricciones que establece la actual Ley de la Vivienda y las incertidumbres

existentes han llevado a que en los últimos años tan solo se construyeran entre 80.000 y 100.000 viviendas nuevas al año, frente a las 700.000 que irresponsablemente se terminaron en el año 2007.

La oferta actual de nuevas viviendas está muy por debajo de la demanda potencial de creación de nuevos hogares, que podríamos situar en unos 230.000 al año. A lo que habría que añadir la demanda para otros usos, diferentes a la vivienda habitual. De hecho, ya existe un déficit estimado en 350.000 viviendas, que se podría duplicar en los próximos tres años.

Lógicamente, el ajuste entre la reducida oferta y la mayor demanda ha sido la subida de los precios, sobre todo en algunas Ciudades y Comunidades Autónomas.

La solución no se encuentra en una mayor intervención del Mercado, sino en la potenciación de éste, favoreciendo la oferta mediante el impulso a la recalificación del suelo y la reducción de los plazos administrativos para obtener las licencias.

Asimismo, la actual Ley de la Vivienda impone obligaciones inadecuadas al promotor, que incrementan significativamente los costes; esta situación se debe modificar. Además, es necesario impulsar la formación profesional en el sector, para incrementar la mano de obra disponible y, favorecer la entrada legal de trabajadores extranjeros cualificados.

La intervención absoluta del mercado de la vivienda como solicitan algunos partidos políticos, restringiría aún más la oferta, incrementaría los precios y reduciría la posibilidad de adquirir viviendas en propiedad, tal y como ya está sucediendo con el segmento de las viviendas de alquiler.

En EE. UU. funciona perfectamente el mercado libre de la vivienda, y los precios relativos son inferiores a los españoles; el esfuerzo laboral necesario para adquirir una vivienda se sitúa de media en los 3,5 años, y en España, se acerca a los 8 años si se dedicasen todos los ingresos a este fin; lógicamente no es deseable dedicar más del 40% de la renta disponible a la adquisición de la vivienda habitual.

El creciente intervencionismo en el mercado de alquiler y la falta de seguridad jurídica para el propietario, han provocado la retirada de entre el 30% y el 35% de las viviendas destinadas a este fin, con lo que el precio de los alquileres se ha disparado, agravando la situación de los más desfavorecidos, que son a los que en principio, las medidas intervencionistas de la actual Ley de la Vivienda pretendían proteger. El fenómeno de la ocupación y la protección del inquilino vulnerable, han reducido lógicamente la oferta de viviendas con este fin.

Además, las limitaciones a la subida de los alquileres han provocado un gran encare-

cimiento de los nuevos, al objeto de cubrir desde el principio esta restricción.

La situación, lógicamente se ha agravado en las denominadas "Zonas Tensionadas" donde las restricciones son más elevadas.

Los alquileres turísticos, no son la causa del problema, puesto que son mercados muy segmentados y por tanto hay que evitar la creciente "Turismo fobia" que puede gripar nuestro principal motor de crecimiento. Tampoco lo son las viviendas destinadas al mercado de la "Golden Visa", en cambio su supresión puede reducir la inversión extranjera.

No existen soluciones mágicas, como pretenden los políticos populistas y han

expresado recientemente en el nuevo "Plan del Gobierno", para mejorar este grave problema, pero desde luego no pasa por la intervención del mercado de la vivienda, sino por la potenciación del libre mercado para una parte de ellas y la potenciación con colaboración público-privada de viviendas sociales de alquiler o incluso en propiedad, para niveles bajos de renta.

En caso contrario, una menor protección de la propiedad privada inmobiliaria, una mayor regulación intervencionista en el sector inmobiliario y una elevación de la presión fiscal, agravarían el problema

REPUNTA LA INFLACIÓN

La inflación es el crecimiento rápido y sostenido de los precios, lo que provoca una pérdida del poder adquisitivo de los ciudadanos y una disminución real del valor de los activos.

La inflación siempre se produce por razones monetarias; sin dinero no suben los precios, pero tampoco crece la economía.

La importancia de la política monetaria es muy alta, tanto en momentos de fuertes subidas de precios como en situaciones de moderación de éstos.

La política monetaria ultra expansiva aplicada desde principios del presente siglo por el Banco Central Europeo y La Reserva Federal Norteamericana, provocaron elevaciones de los precios en Estados Unidos y Europa, de dos dígitos.

La subida de los tipos de interés por parte de los Bancos Centrales, ha conseguido, en parte, revertir el proceso; sin embargo, en los últimos meses se están produciendo nuevas tensiones, provocadas en origen, por la subida del precio de las materias primas energéticas debido a razones geoestratégicas.

Durante el mes de enero, el IPC de La Zona euro ha repuntado hasta el 2,5%; lo que en principio no debe frenar la política actual del BCE, de reducir los tipos de interés; puesto que solo ha subido ese mes una décima y no se aleja significativamente del objetivo de estabilidad en precios fijados en el 2%.

En España la inflación está repuntando desde el fin del verano y en enero ha subido dos décimas hasta situarse en el 3%, por el incremento del precio de la electricidad y de las gasolinas.

Afortunadamente la inflación subyacente en nuestro país ha bajado una décima por las rebajas de enero, para situarse en el 2,4%, aunque sigue siendo demasiado elevada.

El repunte de la inflación ya ha provocado un importante aumento de los gastos en pensiones, por la revalorización de estas un 2,8% y el dato de enero no debe servir de referencia para las subidas salariales, puesto que se podría entrar en una peligrosa espiral "precios salariales" que penalizaría sobre todo a los preceptores de rentas fijas, es decir a los trabajadores por cuenta ajena y además limitaría la creación de empleo.