

Análisis Macroeconómico / Inmobiliario

La vivienda necesita de un consenso

Expansión (España)

Miguel Cardoso

Que no hay vivienda suficiente a precio asequible en España es un diagnóstico que ahora mismo no es controvertido. Sin embargo, como nos muestran las propuestas conocidas la pasada semana, las soluciones no son compartidas. Esto es una pena, porque la solución pasa por un consenso transversal. Todo lo demás llevará a políticas subóptimas y de poco calado.

La apuesta por medidas dependientes de los recursos públicos no será suficiente sin un consenso. En primer lugar, porque España se encuentra inmersa, a partir de este año, en un proceso de consolidación fiscal ligado a la aplicación de las nuevas reglas europeas. Segundo, porque los incrementos que se vienen observando en la imposición directa van agotando el espacio para que futuros aumentos en la carga impositiva no tenga efectos netos cada vez más negativos en la actividad. Finalmente, porque las cuentas públicas enfrentan otras presiones provenientes de las pensiones, de la sanidad y, próximamente, de otros componentes, como la defensa. Continuar avanzando sin consenso en este sentido puede llevar a escenarios de suma cero, generadores de enfrentamiento y tensión social.

Esto no quiere decir que no se deba apostar, por ejemplo, por políticas que permitan acumular un parque importante de vivienda pública en alquiler. Lo que sí implica es que, dado el reducido espacio fiscal, la acumulación de activos será lenta. Tampoco significa que no se puedan utilizar los impuestos como mecanismo para cambiar comportamientos, establecer un campo de juego más justo, o generar ingresos para compensar a los hogares negativamente afectados por los avances del turismo o de la demanda externa. En todo caso, la escasa relevancia que parece tener la vivienda en alquiler turístico o la compra por parte de extranjeros extracomunitarios en proporción a otros factores, tampoco parece apuntar a que esta sea la solución definitiva, ya que ni reducirá mucho la presión por el lado de la demanda, ni generará recursos suficientes para resolver el problema. Sí que deben descartarse usos ineficientes de los recursos públicos que terminen trasladándose íntegramente a precios (como los incentivos a la demanda en un entorno de restricción de oferta).

La buena noticia es que hay soluciones que no requieren de la utilización de músculo fiscal y que pueden resolver el problema con mayor rapidez, pero que requieren un consenso. El primer paso para contener el incremento en precios debería ser el de incentivar el aumento de la oferta de alquiler. El segundo, el de poner las bases para hacer más atractiva la inversión privada en la promoción inmobiliaria. Una legislación clara, con un marco jurídico estable (de ahí la necesidad de consenso) y un sistema judicial eficiente y rápido pueden ser suficientes para hacerlo.

Algunas de las propuestas realizadas la pasada semana por parte del Gobierno parecen aceptar implícitamente que el actual sistema no es el ideal para impulsar la oferta. Las garantías públicas pretenden devolver a los propietarios parte de la seguridad que los constantes cambios legislativos les han quitado. La deducción del 100% en el IRPF de las rentas percibidas trata de compensar las posibles pérdidas que pueden sufrir los arrendadores en un entorno en el que tanto los costes de mantenimiento como los precios de viviendas similares continuarán aumentando significativamente por encima de lo que lo hará el índice de referencia. Aunque avanzan en la buena dirección, estas medidas son pobres sustitutos a lo deseado.

Más que conformarse con esto, la situación requiere de un acuerdo transversal, un pacto de Estado por la vivienda, que incluya a la mayor parte de las fuerzas políticas. Impulsar la disponibilidad de vivienda a precios asequibles, a gran escala y rápidamente, requerirá la movilización de recursos privados. Para generar la inversión necesaria, los arrendadores y promotores necesitan un adecuado marco normativo y tener la certeza de que este no volverá a

cambiar pronto. Además, como demuestra la inaplicación de algunas de las medidas aprobadas durante los últimos años (zonas tensionadas), es necesario que las soluciones sean compartidas e implementadas en todo el país y por todas las administraciones. En ausencia de lo anterior es muy posible que el problema se agudice, dado que la brecha entre demanda disparada y oferta aún muy escasa no dejará de crecer, con consecuencias negativas para el bienestar de los hogares.

AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web www.bbvarresearch.com.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).
Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25
www.bbvarresearch.com