

Que bajen los precios

El mercado de vivienda sólo se ajustará con menos construcción y pisos mas baratos

EDITORIAL

La negativa del vicepresidente y ministro de Economía, Pedro Solbes, a instrumentar medidas fiscales de apoyo al mercado inmobiliario ha provocado la irritación de los promotores y constructores de viviendas, empeñados en tratar la crisis de la construcción como si solamente fuera un problema de potenciales compradores atosigados por la desaceleración económica. El Ministerio de Vivienda acudía solícito a satisfacer las peticiones de promotores y constructores con un plan para subir la deducción por rehabilitación. Pero la idea de Solbes, argumentada más que de sobra en el Congreso, es que "el ajuste en el mercado de la construcción no debe impedirse artificialmente". Por tanto, los estímulos fiscales y la segunda idea favorita de las empresas, la creación de un tipo de vivienda a mitad de camino entre la libre y protegida, quedan rigurosamente descartadas.

El plante de Solbes constituye la mejor respuesta que se puede dar hoy al desplome inmobiliario. Los beneficios fiscales están detrás de la formación de la burbuja inmobiliaria, alentada con más desahogo que responsabilidad por los Gobiernos del PP. Por tanto, sería un desatino preparar ahora el camino a otra burbuja cuando el ajuste de la vivienda concluya. Es evidente además que sólo una reducción de tipos de interés —decisión que compete al BCE— reactivaría sustancialmente el mercado inmobiliario. El Gobierno ya ha tomado la medida que podía adoptar respecto a la vivienda, que es la concertación con las instituciones financieras para que se puedan refinanciar las hipotecas sobre nuevos plazos. La idoneidad de esta decisión se explica en que favorece la solvencia —o evita la insolvencia— de las familias y, al mismo tiempo, evita que su endeudamiento ponga en riesgo el sistema financiero.

El ajuste natural de Solbes se basa también en un criterio de equidad económica. Durante lustros, el mercado de la vivienda ha generado cuantiosos beneficios para los promotores y constructores. Beneficios que surgieron de unos precios disparados muy por encima de los equilibrios entre oferta y demanda. Si la vivienda opera en un mercado libre, los desequilibrios —excesos, en la terminología de Solbes— deben ajustarse mediante los procedimientos del mercado, es decir, a través de una reducción de precios coherente con la caída de la demanda. Por el momento, los vendedores de vivienda no han bajado los precios al nivel adecuado para que sus ventas se recuperen.

Sorprende la capacidad de algunos colectivos para olvidar las reglas del mercado que con tanto afán defienden en periodos de prosperidad y abundantes beneficios. Tampoco es demasiado elegante pedir beneficios tributarios tras el burladero de la destrucción de empleo. Porque la caída de la demanda es inevitable y no se corregiría con más deducciones fiscales. Como mucho, contribuiría a vender la producción actual a precios poco congruentes con la realidad del mercado.

El País, 13 de mayo de 2008

