

# Desgravar se va a acabar

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

EL PAÍS - NEGOCIOS - 17-05-2009

El anuncio de la eliminación de la desgravación a la vivienda, aunque sea parcial y con efectos retardados, es un paso en la dirección correcta. No hay duda de que la intensidad de los tradicionales incentivos fiscales a la compra de vivienda en España ha colaborado decisivamente a la creación de la mal llamada "cultura de la propiedad", distorsionando la decisión entre compra y alquiler. La anunciada equiparación entre las dos formas de tenencia puede contribuir a vencer la negativa percepción social del alquiler. Además, el necesario adelgazamiento del sector de la construcción liberará recursos para otros sectores más productivos, y el fomento del alquiler permitirá mejorar la movilidad de los trabajadores y reducir distorsiones que dificultan el ajuste en el mercado laboral. En todo caso, si el objetivo es realmente favorecer el alquiler, el presidente del Gobierno debería haber anunciado a renglón seguido que todas las viviendas de protección oficial que se construyan en el futuro serán de alquiler (dado que sigue insistiendo en construir VPO pese al enorme inventario de viviendas sin vender). Con el peso que en los próximos años tendrá la VPO, este mecanismo sería un procedimiento muy directo de fomentar el alquiler.

El objetivo evidente de retrasar el fin de la desgravación hasta 2011 es intentar animar la demanda de vivienda hasta entonces para reducir el enorme inventario acumulado. El truco no es original. Con el mismo objetivo, la Administración de Obama ha incluido una desgravación fiscal del 10%, hasta un máximo de 8.000 dólares, para compradores de primera vivienda en este año. No es la primera vez que el Gobierno

español mira al otro lado del Atlántico para sus actuaciones económicas. La deducción de los famosos 400 euros fue aprobada después de que la Administración de Bush mandara cheques de 600 dólares a las familias. Por desgracia, no se esperó a ver la nula efectividad de esta medida.

¿Será efectivo ese aplazamiento para aumentar la demanda de vivienda? Pues dependerá de la dinámica de los precios en este periodo. El comprador cuya renta supere el umbral de la desgravación deberá comparar la posible bajada de los precios más allá de 2010, con el ahorro que obtendría al poder beneficiarse de la desgravación. Si los precios bajan al ritmo que dice el Ministerio de la Vivienda, aún queda mucho recorrido (y tiempo de ajuste) y quizá será más conveniente esperar aunque pierdan la desgravación en el futuro. En un escenario de bajadas de precios lentas pero sostenidas, al estilo japonés, el incentivo de la desgravación "ahora o nunca" sería mínimo. Aunque la competencia entre inmobiliarias y bancos por colocar el stock de viviendas que acumulan podría acelerar la caída de los precios.

A su vez, la dinámica de los precios se verá afectada por la efectividad de la medida pues un impacto colateral que podría tener posponer la eliminación de la desgravación, si fuera mínimamente efectiva, sería mantener un ritmo de caída de los precios de la vivienda menor del que se observaría si se eliminara de forma inmediata (dado que los precios descontarán la desgravación hasta 2010 sin límites de renta).

Otros motivos que cuestionan la efectividad de ese retraso son las dificultades de financiación y los problemas de inconsistencia temporal. Aunque los tipos están cayendo rápidamente para préstamos hipotecarios en vigor, para nuevos préstamos no se observa este efecto.

La disminución de la cuota mensual neta de la desgravación no puede compensar la vuelta a los estándares tradicionales para la concesión de créditos. También existe un problema de credibilidad. Nada impide que llegados a finales de 2010 el Gobierno decida extender la desgravación otros dos años o incluso indefinidamente. Por último, puede existir un efecto psicológico que incite a la compra ("que me quedo sin desgravación") aunque, racionalmente, no fuera lo más conveniente. La incertidumbre sobre las ventajas de esperar a que los precios bajen más en el futuro puede jugar también a favor de una compra impulsiva.

En resumen, el sector de la vivienda presenta claras anomalías, como una ínfima proporción de alquiler, un gran número de viviendas desocupadas o una excesiva producción. Si finalmente se elimina la desgravación a la compra de vivienda se habrá dado un paso importante en su normalización.