

Todo el dinero para el alquiler

Varios expertos proponen eliminarla vivienda protegida en propiedad

LUIS DONCEL

EL PAÍS - Negocios - 18-10-2009

La idea es dejar de subvencionar el ladrillo y hacerlo a las personas con rentas bajas que necesiten una casa. Pero ésta tiene que ser de alquiler, eso sí. Una veintena de expertos reunidos por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) ha presentado esta semana el documento "Por un mercado de la vivienda que funcione: una propuesta de reforma estructural. El texto, como ya ocurrió con la polémica propuesta de introducir un contrato laboral único, supone un intento de agitar el debate económico en un país que, según sus autores, se encuentra inmerso en la parálisis.

Los profesores de Fedea parten de los perjuicios que causa el excesivo peso de la propiedad en España: la escasa movilidad laboral en un país que se encamina a marchas forzadas a una tasa de paro del 20%. Y del problema que supone para grandes capas de la población acceder a una vivienda. "Un español tiene que destinar 6,8 veces su renta anual disponible bruta para comprar un piso. En Estados Unidos se consideran *subprime* los créditos que suponen más de cinco veces la renta disponible. Así que desde este punto de vista, todo el mercado hipotecario español sería *subprime*", señala el catedrático de la London School of Economics Luis Garicano. Y esto ocurre en un mercado en el que, según los cálculos más conservadores, hay un millón de viviendas vacías que no encuentran comprador.

Así, ante las grandes ineficiencias del mercado, los profesores de Fedea proponen grandes reformas. La más radical sería la paralización inmediata de la construcción de viviendas de protección oficial en propiedad y destinar todas las ayudas públicas al fomento del alquiler en el mercado libre. "No proponemos una disminución de la protección social, sino redirigir las ayudas a los que más las necesitan. Y ninguna de las reformas que proponemos tendría carácter retroactivo", matizó antes de comenzar la presentación César Molinas para evitar ataques prematuros. Los firmantes del documento consideran que el sistema de protección oficial se ha convertido en una "lotería" que beneficia a unos pocos y que no soluciona el problema de la accesibilidad a la vivienda. Por ello, proponen que todas las ayudas públicas se destinen a fomentar el alquiler en el mercado libre.

¿Y por qué no crear un parque de pisos de propiedad pública en régimen de alquiler, como defiende el Gobierno? "Las experiencias de otros países no han funcionado bien. Los inquilinos no consideran suyo el edificio y la gestión burocrática puede ser una carga", responde Garicano. Pero otros expertos ajenos al documento de Fedea, como el estadístico Julio Rodríguez, difieren de esta opinión. "En Alemania ha funcionado muy bien, como saben los inmigrantes españoles que se alojaron en este tipo de pisos. Me sorprenden los tics liberales de esta propuesta y el canto al mercado que supone. Sabemos que cuando hablamos de vivienda y suelo, el mercado por sí solo no basta", responde Rodríguez.

La segunda cuestión más polémica es la propuesta de reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos para rebajar de cinco a uno la duración mínima del contrato y liberalizar los aumentos de la renta que paga el inquilino. "Lo que proponen es volver al decreto Boyer de 1985. Yo creo que un

año es un plazo demasiado corto que genera mucha inestabilidad a los inquilinos", ataca Rodríguez, ex presidente del Banco Hipotecario. "Es necesario además aumentar la seguridad jurídica de los propietarios en caso de impago", reza el texto. Una de las propuestas es dotar a los notarios de la posibilidad de acreditar el incumplimiento del pago del alquiler para agilizar el proceso de desahucio.

Las otras dos recomendaciones de Fedea consisten en suprimir con carácter inmediato todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda y suprimir el impuesto de transmisiones patrimoniales en las compraventas de pisos. La primera idea coincide con la del presidente del Gobierno, pero con la diferencia de que José Luis Rodríguez Zapatero anunció que entraría en vigor el 1 de enero de 2011. Al retrasar su puesta en marcha, el Ejecutivo pretende reactivar la demanda en los meses que quedan de 2009 y 2010. "Este retraso favorece la venta de viviendas, pero está retrasando la bajada de precios", atacó uno de los firmantes del documento Rafael Repullo, director del Cemfi. "Este tipo de trucos, al que es tan aficionado el Gobierno, no funcionan", añadió el empresario Molinas.

La eliminación del impuesto de transmisiones patrimoniales perseguiría dinamizar la compraventa de viviendas y, por tanto, la movilidad geográfica de los propietarios. "Sugerimos que la pérdida de la recaudación podría completarse a través de un aumento del IBI", añaden. Los firmantes están convencidos de que estas medidas ayudarían a España a salir de la crisis en mejores condiciones.