

XVII ENCUENTRO FINANCIERO EXPANSIÓN-KPMG

Escrivá pide “hilar muy fino” en las medidas sobre vivienda para evitar efectos indeseados

AVISA SOBRE CUELLOS DE BOTELLA EN LA OFERTA/ El gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, dice que la banca está siendo “razonablemente prudente” en la concesión de hipotecas, por lo que no ve necesario introducir topes con inmediatez.

M. Martínez. Madrid
El gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, apeló ayer a estudiar cuidadosamente el impacto de cualquier medida orientada a mitigar los problemas de acceso a la vivienda para evitar efectos indeseados en el medio plazo.

“Las Administraciones y los decisores políticos tienen que juzgar cómo deben evitar que se produzcan situaciones de particular vulnerabilidad e intentar proteger, pero también tienen que interiorizar que, al hacerlo, no generen desincentivos a la oferta [de vivienda] en un horizonte de dos a tres años”, indicó Escrivá, durante el XVII Encuentro Financiero EXPANSIÓN-KPMG, organizado con la colaboración de American Express y Cunef Universidad, y que se celebró en el Auditorio de la Fundación Rafael del Pino.

“Hay que hilar muy fino para que cualquier medida de mitigación por el lado de la demanda no genere efectos indeseados que no queremos nadie. Ése es el arte”, dijo el gobernador, sin entrar a valorar las iniciativas contenidas en los dos decretos en materia de vivienda que fueron aprobados ayer por el Consejo de Ministros.

Problema “agudo”
El gobernador constató que actualmente existe una situación “particularmente aguda” en España en lo que respecta al acceso a la vivienda en la comparativa con otros países europeos.

En este sentido, Escrivá llamó a considerar “varios elementos que a veces no se ponderan suficientemente” al diseñar políticas públicas.

Uno de ellos –citó– es la colaboración. “La vivienda es un ámbito en el que están implicados todos los niveles de las Administraciones Públicas, por lo que es especialmente relevante la cooperación y la búsqueda de incentivos para que todas las políticas vayan en la misma dirección para resolver el problema”, valoró.

El gobernador también puso el foco en el “serio proble-



Fotos: JMCadenas

ma de oferta” existente, cada día “más agudo”.

El Banco de España estima que existe un déficit de entre 700.000 y 750.000 viviendas, que podría alcanzar el millón de inmuebles para el año 2028, como consecuencia de una doble dinámica: el ritmo relativamente bajo de salida de vivienda al mercado (en torno a 100.000 casas al año) y una demanda que está creciendo con fuerza por el aumento de la población, la creación de hogares, las rentas familiares y la demanda exterior.

“Desde una perspectiva del medio plazo, hay que poner el énfasis en los cuellos de botella por el lado de la oferta, para que la producción se acompañe a una demanda que va a seguir siendo muy fuerte”, remarcó.

Desde esta óptica, aunque el gobernador valoró positivamente las medidas que se están adoptando para simplificar y agilizar los permisos y trámites administrativos para la construcción de viviendas,

“el problema es que el sector de la construcción no cuenta con la pujanza suficiente”, dijo.

“El sector quedó muy afectado por la crisis anterior. Desaparecieron muchas empresas, con una fuerte reducción de empleo y se está recuperando muy lentamente. Necesitamos muchas más viviendas y, sobre todo, viviendas más asequibles, probablemente en régimen de alquiler. Esto es lo que tienen que interiorizar todas las Administraciones”, resumió.

Crédito para vivienda

Escrivá también se refirió a la posible introducción de límites a la concesión de hipotecas en el conjunto del sistema. El Banco de España está analizando desde hace año y medio el impacto que tendría la activación de esta medida, reclamada en los últimos meses por el Fondo Monetario Internacional (FMI).

“Los bancos mantienen un comportamiento razonablemente prudente en términos

de LTV [relación entre el préstamo y el valor del inmueble] y de otros parámetros que determinan cómo están concediendo las hipotecas”, apuntó el gobernador, subrayando que no detectan “síntomas” que indiquen la necesidad de tomar decisiones con “inmediatez”.

El máximo responsable del Banco de España advirtió, además, de que los estudios realizados por la institución reflejan que la introducción de estas medidas restrictivas, “impactarían particularmente en determinados ámbitos de los demandantes de crédito hipotecario”, como los jóvenes o la población con rentas más bajas.

“Tendría efectos sociales y redistributivos que tenemos que considerar”, dijo Escrivá. “Si a futuro el ciclo del mercado de la vivienda y del crédito siguen madurando, la aplicación de medidas que supongan limitadores a los estándares de crédito de todo el sistema tendría que incluir, probablemente, muchas excepcio-

nes y graduar mucho a quién limitar y cómo”, avanzó.

“Tendríamos que parametrizar mucho para evitar que medidas que estarían justificadas desde el punto de vista agregado, no tuvieran efectos indeseados”, apuntó.

Tipos e inflación

Escrivá, por otra parte, eludió dar pistas sobre los próximos movimientos que podría adoptar el Banco Central Europeo (BCE) en materia de tipos.

“Mantenemos la opcionalidad. No queremos dar ninguna indicación de futuro. Hay muy buenas razones para no hacerlo en un contexto de tanta incertidumbre”, dijo, indicando, en cualquier caso, en que los actuales niveles del precio del dinero no están afectando a la demanda de crédito ni a la economía.

Frente a ello, Escrivá sí expresó mayor “preocupación” por la trayectoria de los tipos de interés a largo plazo en economías desarrolladas como EEUU, Japón y la UE.

JOSÉ LUIS ESCRIVÁ
Gobernador del Banco de España.

“El sector de la construcción quedó muy afectado por la anterior crisis y no tiene la suficiente pujanza”

“Las restricciones [en las hipotecas] impactarían particularmente en los jóvenes y en las rentas más bajas”

“Si se adoptan medidas sobre los estándares de crédito, habría que incluir muchas excepciones”

“La trayectoria de los tipos de interés a largo plazo en las economías desarrolladas sí empezaría a preocupar”

El gobernador hizo hincapié en la confluencia de políticas fiscales con niveles de deuda muy altos y primas de riesgo “que se van abriendo”, combinado con una fuerte demanda de fondos para inversión en nuevas tecnologías asociadas a la inteligencia artificial.

“Todo esto presiona al alza los tipos de interés en la parte larga de la curva que, desde una perspectiva histórica, empiezan a ser altos”, comentó.

Por lo que se refiere a la inflación en España, que se ha disparado hasta el 4,9% en septiembre, Escrivá indicó que existe un componente asociado a la energía y cómo se trasladan los precios mayoristas a los precios de consumo. También situó el acento en el diferencial del dato subyacente entre España y el conjunto de Europa. En todo caso, consideró que esta brecha está concentrada, sobre todo, en algunas parte del sector servicios, ante la demanda externa de la actividad turística.