



El Banco de España pide que la crisis de la vivienda sea una “emergencia nacional”

El gobernador del organismo, José Luis Escrivá, asegura que el supervisor estudia con “prudencia” la posibilidad de intervenir en la concesión de hipotecas

LAURA DELLE FEMMINE
Madrid

La tormenta perfecta que está azotando el mercado inmobiliario ha llevado al Banco de España a tratar la vivienda en su último informe anual como uno de los grandes retos estructurales que acechan a la economía nacional. El gobernador de la entidad, José Luis Escrivá, pidió ayer en el Congreso abordar el asunto como una “emergencia nacional”, asegurando que el organismo está estudiando “con muchísimo cuidado” la posibilidad de intervenir los estándares bancarios para otorgar hipotecas y que próximamente publicará su marco analítico al respecto. “Vamos a ser prudentes”, aseguró en una comparecencia en la Comisión de Economía. “Pero es nuestra responsabilidad hacer un seguimiento máximo del mercado inmobiliario”, zanjó. En este momento de tensión máxima en el mercado inmobiliario, con escasez de oferta y precios por las nubes, el Banco de España ha tomado cartas en el asunto y lleva un tiempo estudiando la posibilidad de intervenir la concesión de créditos hipotecarios de más riesgo. El objetivo es evitar una burbuja y un aumento excesivo de la morosidad bancaria como ocurrió a inicios de este siglo, pero hay miedo a que la medicina sea peor que la enfermedad. “Estamos hablando de medidas intrusivas”, recordó Escrivá, que pueden generar efectos indeseados, como empeorar el acceso a la vivienda de los jóvenes y la población de menores recursos. “Lo vemos como un dilema, como un binomio entre eficiencia y eficacia”, resumió el exministro. “Lo estamos estudiando y vamos a tomar las decisiones con toda la evidencia”. Escrivá compareció en la Comisión de Economía del Congreso para rendir cuenta del último informe anual del supervisor, publicado el jueves, en el que



José Luis Escrivá, ayer en el Congreso. EDUARDO PARRA (EP)

el organismo dedica un extenso apartado al asunto y eleva el déficit de vivienda de España hasta las 750.000 unidades. Esta magnitud es resultado de una oferta que ha crecido a un ritmo mucho más lento que la demanda. Una situación que se ha agravado de forma importante en los años posteriores a la pandemia y en la que comparten responsabilidad los tres niveles de la Administración pública —municipios, comunidades, Estado—, además del sector privado, que quedó tocado tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en 2008. El mercado inmobiliario se ha convertido en un cuello de bote-

lla debido a factores de distinta naturaleza, desde el incremento demográfico causado por los recientes e intensos flujos migratorios hasta el auge de los pisos turísticos, que restan unidades a los residenciales; del declive sufrido por el sector de la construcción tras los excesos de la burbuja al atasco de los suelos. El resultado es un cóctel explosivo que ha lanzado la vivienda al centro del debate social y político, y que ahora gana protagonismo en la agenda del Banco de España como “uno de los principales retos, si no el mayor, que tiene la economía”. “Hay muchas razones desde el punto de vista macroeconómico

para plantear la vivienda como una emergencia nacional”, zanjó el gobernador. Escrivá reclamó una mayor coordinación entre administraciones públicas, señalando que hasta ahora “no ha sido la mejor posible”. Y eso vale tanto en términos de movilizar más rápidamente el suelo como de mejorar las infraestructuras y de poner el foco en la construcción de vivienda pública asequible. Sin embargo, los indicadores de riesgo aún no han alcanzado los niveles de la primera década de este siglo. El precio de la vivienda está todavía por debajo de las marcas de 2007 —en términos reales, descontada la inflación—,

así como los niveles de endeudamiento privado, mientras que la solvencia de la banca ha mejorado. “A pesar de todo, no vemos riesgos de estabilidad financiera importante”, sintetizó. Aunque Escrivá reconoció que la restricción en el acceso a la vivienda es un problema que tiene muchas causas, insistió en que el problema principal es la escasez de vivienda. “Nos parece que hay que poner claramente el foco en incrementar la oferta”. ¿Cómo? A través de un aumento del *stock* de vivienda pública asequible, el fomento de la construcción industrializada o ajustes en la ley del suelo a través del refuerzo de las entidades locales. Pero mientras la oferta no termine de ajustarse, el organismo no descarta medidas transitorias para contener la demanda, como límites a los usos no residenciales de la vivienda, pero siempre diseñadas “con mucho cuidado para que no tengan efectos indeseados”. El informe del banco publicado la pasada semana dejó intactas las previsiones de crecimiento de España para este año y el próximo —2,3% y 1,7%, respectivamente— pese al conflicto en Oriente Próximo. En cambio, elevó sus pronósticos sobre la inflación, del 3% al 3,6% en 2026 y hasta el 2,6% el próximo año, debido principalmente al impacto que la subida de los costes energéticos está teniendo en toda la cadena de producción. Estos datos han servido a Escrivá para explicar que vivimos en un contexto de volatilidad extrema, que dispara la incertidumbre y complica la elaboración de cualquier proyección, pero a la vez la economía, tanto global como nacional, está mostrando una resiliencia inédita. España, en concreto, está creciendo el doble que la zona euro, impulsada por unos precios energéticos más bajos gracias a su *mix* energético y a un sector turístico sólido que se está beneficiando de un cambio hacia el ocio en las preferencias de los consumidores europeos. Otro elemento diferenciador es el dinamismo del mercado laboral, pese a que la tasa de paro siga rondando el 10%, una cifra en la que pueden estar impactando, según el supervisor, el funcionamiento de las políticas activas de empleo y la protección de los desempleados, que podrían no generar los incentivos suficientes para el regreso a la actividad.