

Control de Precios en el Mercado Inmobiliario: Distorsiones e Implicaciones

El control sobre el libre funcionamiento de los mercados, cuya función principal es el proceso de formación de los precios y asignación de recursos, no es justificable porque solo podría en todo caso resolver problemas circunstanciales y no para solventar problemas estructurales.

Las distorsiones previas se fundamentan en las expectativas que genera a los productores de los bienes y servicios que se regularán.

A lo largo de la historia económica de Venezuela, los controles de precios han sido un instrumento de uso frecuente por parte de los *hacedores de política* y los principales supuestos para su aplicación se refieren a que tal política detiene el crecimiento de la inflación, mejora el poder adquisitivo y nivel de bienestar de la población, así como detiene el poder de los especuladores que aumentan el precio de los bienes y servicios injustificadamente. Actualmente, la economía venezolana presenta un alto grado de intervención Gubernamental en el mercado de bienes y servicios, el mercado de moneda extranjera, en el mercado financiero y en el mercado inmobiliario, éste último objeto de nuestra principal atención.

Sin embargo, según los fundamentos de la teoría económica, el control sobre el libre funcionamiento de los mercados, cuya función principal es el proceso de formación de los precios y asignación de recursos, no es justificable porque solo podría en todo caso resolver problemas circunstanciales y no para solventar problemas estructurales. Así, a pesar de que puede ser una política por ejemplo para frenar la inflación, evitar la fuga de capitales, mejorar el acceso al crédito, innegablemente transfiere distorsiones *anteriores* y *posteriores* a su aplicación, más allá de la benevolencia de los actores políticos.

Las distorsiones previas se fundamentan en las expectativas que genera a los productores de los bienes y servicios que se regularán, quienes tendrán incentivos para aumentar los precios con el objetivo de alcanzar un precio regulado más alto, lo que efectivamente genera impulsos adicionales en los niveles de los precios. Los efectos posteriores tienen que ver con el período que dure la regulación sobre el mercado, en la medida de que los precios se mantengan rígidos y los costos de producción se eleven, como suele suceder, eventualmente se tendrá que realizar un ajuste en la oferta del bien y en la demanda de trabajo que de mantenerse temporalmente originará un mercado desabastecido; la consecuencia:

Los efectos posteriores tienen que ver con el período que dure la regulación sobre el mercado.

Los sectores regulados irán deprimiéndose por causa de la migración de las inversiones hacia otros sectores económicos que no se encuentren regulados.

Detrás del incremento del precio de los inmuebles, considerados activos, se encuentra el impacto que genera la intervención en el mercado financiero a través de la regulación de las tasas de interés.

aparición de un *mercado paralelo* o bien conocido como *mercado negro*.

El impacto distorsivo no culmina aquí. Como consecuencia de la disminución en los márgenes de beneficios los productores tendrán menos estímulos para introducir nuevos y mejorados productos, por lo que disminuirán los gastos en investigación y desarrollo y por lo tanto la calidad de las mercancías. Al mismo tiempo, los sectores regulados irán deprimiéndose por causa de la migración de las inversiones hacia otros sectores económicos que no se encuentren regulados.

Las autoridades nacionales responsables de diseñar y ejecutar las políticas económicas en nuestro país parecen estar haciendo caso omiso a estas perturbaciones que se producen en los mercados como consecuencia de las intervenciones en la dinámica de los mismos, claro está, por el enorme poder adquisitivo que disponen. Ya es bastante conocido el control de precios en el mercado de bienes, en el mercado de divisas y en el mercado financiero, ahora la regulación apunta a uno de los sectores con más importancia por su efecto multiplicador sobre el producto y el empleo, el sector inmobiliario.

Días atrás se concretó un esquema para regular los precios de los inmuebles en el municipio libertador que tengan más de 15 años de antigüedad. La medida no sólo se aplicará al mercado secundario si no también al mercado primario y con una duración de 6 meses con prórroga. La justificación para el control de los precios de los inmuebles se basa en el incremento de los mismos y como mencionáramos con anterioridad, esta medida lo único que podrá es solventar un problema circunstancial y no estructural.

Detrás del incremento del precio de los inmuebles, considerados activos, se encuentra el impacto que genera la intervención en el mercado financiero a través de la regulación de las tasas de interés. Los agentes económicos materializan sus decisiones de ahorro y consumo descontando

Los agentes económicos materializan sus decisiones de ahorro y consumo descontando los ingresos futuros a la tasa de interés vigente.

Estas acciones de política económica están altamente correlacionadas entre si y entramos en una especie de círculo vicioso dentro del cual una desacertada acción de política conlleva a otra desacertada acción, y así sucesivamente.

Aparición de un mercado paralelo o en este caso discrecional. Se podría activar lo que algunos llaman el mecanismo de destrucción de ciudades. Elimina los incentivos a las construcciones de buena calidad.

los ingresos futuros a la tasa de interés vigente, es decir, el valor de un activo está inversamente relacionado con la tasa de interés. Si los tipos de interés bajan, el precio de los inmuebles tenderá a aumentar y la expansión de la liquidez consecuencia de la baja en el tipo de interés provoca una expansión en la demanda por inmuebles.

Vinculando este hecho con la inestabilidad política y jurídica del entorno económico que justifica en gran medida el control sobre el mercado de divisas para evitar la fuga masiva de capitales, nos damos cuenta rápidamente que estas acciones de política económica están altamente correlacionadas entre si y que entramos en una especie de *círculo vicioso* dentro del cual una desacertada acción de política conlleva a otra desacertada acción y así sucesivamente. Ahora bien, analicemos algunos de los efectos distorsivos sobre el mercado inmobiliario que podría traer la congelación de los precios de las viviendas tanto del mercado primario, como del secundario.

En primer lugar, la aparición de un mercado paralelo o en este caso discrecional, no se hará esperar, es decir, debido a que el precio no será el de equilibrio del mercado se generaría un aumento de la demanda a tasas mayores que la oferta, por razones obvias, generándose una deficiencia en la oferta de viviendas por lo que los vendedores podrán celebrar contratos con precios por encima del límite superior con su consecuente impacto en la recaudación.

En segundo lugar, se podría activar lo que algunos llaman *el mecanismo de destrucción de ciudades* el cual opera en el largo plazo si se mantiene el control de forma permanente. Es simple, tiene su origen en las distorsiones posteriores al control; con el precio de las viviendas regulado los propietarios no tienen incentivos en remodelar las unidades porque el costo de tal medida no lo podrán incorporar en el precio de venta. Si se tratara del mercado de alquileres, el propietario tampoco querrá invertir ni siquiera en mantenimiento, tendrá incentivos a dividir las viviendas para



¿Qué pasará una vez que disminuyan los ingresos del Gobierno?, ¿cómo podrá mantener el nivel de gasto? Se está comprando la tranquilidad de hoy a costa de un ajuste más doloroso en algún momento del futuro.

Los controles de precios carecen de todo fundamento por las distorsiones que genera sobre la economía y el impacto que tiene sobre la producción, el empleo, el abastecimiento de los mercados y sobre la inversión privada.

percibir más rentas y si a esto se le suma que los inquilinos tampoco invertirán en las unidades, evidentemente se producirá un deterioro en la calidad de las viviendas y por consiguiente, del bienestar familiar.

El efecto sobre el mercado primario no es menos perverso, al eliminar los incentivos a las construcciones de buena calidad, trabajo con mano de obra quizá no calificada y en el peor de los casos los recursos migraran hacia otras actividades más rentables que el sector inmobiliario. Obviamente, el Estado tiene una medida conexas en el tablero de juego y sigue siendo más de lo mismo, subsidios para estimular la actividad, idéntico a lo que hace en los demás mercados regulados. Las preguntas obligadas son: *¿qué pasará una vez que disminuyan los ingresos del Gobierno?, ¿cómo podrá mantener el nivel de gasto?* Se está comprando la tranquilidad de hoy a costa de un ajuste más doloroso en algún momento del futuro.

Finalmente, quedan rápidamente demostrados los argumentos en contra de las regulaciones en el mercado inmobiliario y en cualquier mercado en general. Definitivamente no es una política beneficiosa, con mucho contenido social en un entorno electoral donde se requiere el mayor altruismo sobre los electores sin importar el costo económico en términos de bienestar. Carece de todo fundamento por las distorsiones que genera sobre la economía y el impacto que tiene en la producción, empleo, abastecimiento de los mercados presentes y futuros, y sobre la inversión privada, esta última, uno de los principales motores del crecimiento económico sostenido.

José Gabriel Angarita Rouvieri
Senior Economist
Leonardo Buniak & Asociados
E-mail: jangarita@buniak.com