

Fernando Prieto e Ignacio Marinas

Por una nueva política de vivienda en España

Fernando Prieto, ecólogo. Ignacio Marinas, ingeniero. Miembros del Observatorio de la Sostenibilidad (OS)

Se trata de explicar la paradoja: ¿cómo el país que tiene la proporción más alta en el mundo de "viviendas entre hogares", sin embargo y al mismo tiempo, tiene sin resolver el problema del alojamiento para una gran parte de su población joven y hay muchos hogares que sufren el acoso del desahucio?

I Evolución del parque de viviendas en España

El problema de la vivienda en España

En los últimos 25 años en España se ha construido más que nunca: las viviendas iniciadas superaban anualmente las 200.000 durante los primeros años de la década de los 90, para incrementarse hasta 300.000 en los años 95-97 y pasar a 400.000 en 1998, 500.000 en el periodo 1999-2003 y más de 650.000 en el periodo 2004-2007. Pero no ha respondido a las necesidades y a las demandas de alojamiento de la población, y el desarrollo urbano, al socaire de la necesidad de vivienda, ha sido el principal motor del desarrollo nacional en las dos últimas décadas. La crisis ha puesto en cuestión este modelo. El aumento de la precariedad y del riesgo de pobreza de los hogares ha hecho desplomarse la demanda, muchos hogares han sido desahuciados y los jóvenes y trabajadores precarios no pueden acceder al mercado por falta de solvencia. Y, además, la crisis económica ha inducido una crisis demográfica alarmante, que contrae aún más la demanda y cuyas consecuencias a largo plazo son preocupantes.

Ahora, tras la crisis, hay un exceso de oferta que no se adecua a las necesidades de la demanda, ya sea por la disminución de la capacidad de compra, por el endurecimiento del crédito o por la disminución de la formación de nuevos hogares. Por otra parte, el estancamiento de los precios ha expulsado a la demanda especulativa del mercado. En estas circunstancias, el mercado tenderá al ajuste entre una oferta sobre abundante y una demanda débil.

A este respecto Julio Rodríguez dice: "El stock de viviendas de nueva construcción no vendidas todavía superaba a fines de 2015 las 500.000 viviendas, según Fomento. Buena parte de esas viviendas están en los balances bancarios o en el activo de Sareb. En el pasado ajuste sufrido por el mercado de vivienda entre 2008 y 2013 no sólo se han perdido empleos, sino que, entre otras cosas, han desaparecido las cajas de ahorros, en gran parte por la excesiva concentración de riesgo inmobiliario. Asimismo, la factura a pagar desde las arcas públicas por el ajuste bancario ha sido importante (5% del PIB según Guindos, La Vanguardia 23/10/2016). Todavía se siguen sufriendo las consecuencias de la brutal recesión sufrida por un mercado inmobiliario en el que la oferta de nuevas viviendas se infló en exceso".

Ante esta emergencia es interesante conocer el número de viviendas vacías -nuevas y de segunda mano- que forman parte de la oferta de vivienda para tratar después de contrastarla con la demanda. Si en 2011 había 3.443.365 viviendas vacías y el ministerio de Fomento estima que había entonces 700.000 en construcción, al menos habrá ahora la suma; pero, además, el análisis de los cambios de usos del suelo que ha realizado el Observatorio de Sostenibilidad aporta que en ese año había más de 120.000 hectáreas en obras de promoción lo que supone al menos 2 millones de nuevas viviendas en distinto grado de ejecución pero que ya han iniciado la urbanización y están en camino de salir al mercado. Además, si miramos a los hogares se ha de considerar que al menos un 2% de ellos desaparecen cada año, de lo que resulta que se quedan sin ocupantes al menos 300.000 viviendas cada año.

En esta situación se genera una tendencia a que las diferencias del valor de cambio de los inmuebles refleje principalmente las ventajas de localización y a que el valor en venta se sitúe entre el precio de reposición (valor de la construcción más el de urbanización del suelo) y la capitalización al inte-

rés medio del mercado de alquiler. Es decir, ahora el mercado de vivienda desincentiva la construcción de nuevas viviendas y trata de poner en uso el patrimonio construido, principalmente en manos de los bancos que tratan de que no bajen precios de venta y alquileres. Por ello nuestra propuesta se basa en no construir nuevas viviendas, sino favorecer que las viviendas vacías salgan al mercado de alquiler y corregir también la tendencia especulativa del mercado en los lugares centrales. Para conseguir ambos objetivos es determinante establecer una nueva política fiscal para viviendas y locales comerciales coherente con la nueva coyuntura.

¿Cual es el escenario futuro?

Las proyecciones (1) del Instituto Nacional de Estadística (INE) estiman que en los próximos 15 años, hasta 2031, se crearán en España apenas 902.633 hogares. O lo que es lo mismo, 60.175 hogares cada año. Para hacerse una idea de lo que significa esa cifra hay que tener en cuenta que entre 2001 y 2011, según el Censo de Población y Vivienda (2), se crearon, cada año, 389.652 hogares. Es decir, seis veces más que en el futuro inmediato, lo que refleja el intenso cambio demográfico que se ha producido en España. Si bien con fuertes diferencias territoriales. Un reciente estudio del Banco de España (3) estimaba que, en el escenario base (si no se produce un fuerte aumento de inmigrantes), el número de hogares decrecerá en la tercera parte de las provincias españolas en la próxima década.

Los datos son espectaculares y ponen de relieve cómo la crisis demográfica que se ha producido tras la crisis económica tendrá consecuencias negativas sobre el sistema productivo, en particular, sobre la construcción de viviendas y su industria auxiliar.

Movimientos sociales en torno al derecho a la vivienda-hogar

Desde el franquismo y su particular política de vivienda -hagamos propietarios y no proletarios, que decía Arrese- las familias

más desfavorecidas han peleado por el acceso a una de las más de 7.000.000 de viviendas protegidas que se han construido hasta 1996. Desgraciadamente al favorecer la tenencia en propiedad casi todas estas viviendas han sido descalificadas de su sistema de protección y se han incorporado al mercado como una vivienda libre. Con la llegada del PP al gobierno en 1996 la tendencia a la protección social de la vivienda cambió y se aceleró el proceso para convertir las viviendas sociales en vivienda libre; y pese a la determinación desde el planeamiento para que una parte de los suelos calificados se destinen a la promoción de vivienda social las facilidades para descalificarlas una vez construidas son tan grandes que muy pocas de las viviendas construidas desde entonces mantienen el sistema de protección que pudiera facilitar su recuperación para atender a las familias que no pueden acceder al mercado de compra o alquiler. Por último, desde 2008 las viviendas protegidas casi se han dejado de promover y hemos visto el despropósito fraudulento de que las entidades encargadas de administrar el parque de viviendas sociales públicas han vendido sus activos a fondos buitres especulativos como viviendas libres; y en los últimos años el escaso presupuesto destinado a ayudas a la vivienda social ni siquiera se ha gastado. Desde 2011, tras la explosión de la burbuja inmobiliaria, el gobierno ha desertado de su obligación de atender el derecho a la vivienda de las familias españolas que se enfrentan sin protección pública a los avatares del mercado y los colectivos atrapados por la burbuja han sufrido los desahucios, las quiebras inmobiliarias y los fraudes sin el apoyo oficial.

En la actual coyuntura hay diversos colectivos que luchan para hacer efectivos sus derechos y se organizan de formas diversas en función de su problemática particular. Unos reclaman porque las inmobiliarias promotoras han desaparecido sin cumplir con sus obligaciones. Otros luchan porque las viviendas que compraron han sido

declaradas ilegales y tienen sentencias que determinan su demolición. Los hay que han sido desahuciados y se han quedado en la calle, más de 70.000 cada año. También los hay que han ocupado edificios o viviendas particulares, hay más de 100.000 viviendas ocupadas ilegalmente. Y también se han formado sindicatos de inquilinos y movimientos contrarios al alquiler turístico. Y en este panorama dispar es difícil imaginar una política de vivienda que atienda a sus necesidades de formar un hogar.

Preguntas clave para una nueva política de vivienda

¿Quién defiende, con la sobre oferta de viviendas heredada, que no haya posibilidad de alojamiento para todos y haya que seguir con los desahucios, las ocupaciones, los poblados de chabolas y la expulsión de los vecinos de sus barrios por la presión de una subida de precios?

¿Es sensato que las políticas públicas sigan incentivando la construcción de al menos 150.000 nuevas viviendas al año como propone la CEOE?

¿Cual sería la mejor alternativa para la nueva coyuntura?

II El trabajo de la crisis: los efectos más reseñables para analizar el problema de la vivienda tras la crisis

Quiebra del modelo tradicional del mercado de la vivienda

Resulta que en España la vivienda cumple también una función distinta a la de alojamiento, ya que es el bien que se utiliza con más frecuencia como forma de materializar el ahorro de las familias, y muchas de ellas han confiado en la estabilidad de la revalorización continua del patrimonio inmobiliario, válido durante los últimos sesenta años, y ello ha inducido a que materialicen su patrimonio, al menos en una parte, en lo inmobiliario; de ello que se contabilizan más de 3.680.000 viviendas secundarias lo que supone una por cada seis hogares. Es de suponer también que con la crisis bastante de estas viviendas estén en venta. Además, en coherencia con la especializa-

ción del reino de España como balneario de los europeos del norte, resulta que se han sumado estos a la fiebre de la compra. ¡Éramos muchos y parió la abuela!

Pero aún hay más, la especulación en el mercado inmobiliario tiene dos partidas bien distintas: los unos especulan con suelo, compran suelo no urbanizable y promueven su recalificación a suelo urbano; los otros especulan con viviendas ya construidas, compran al promotor sobre plano y las venden cuando ya tienen cédula de habitabilidad, es más seguro que la especulación del suelo y más rápida la revalorización cuando hay un ciclo expansivo y fuertes subidas del precio, en los ciclos regresivos aprovechan la necesidad de liquidez de las empresas inmobiliarias o las familias y esperan a que suban los precios para materializar el beneficio.

Y hay otras peculiaridades de España en relación con la vivienda. Una es la preferencia de las familias por la vivienda en propiedad y el fracaso de las políticas públicas para incentivar el alquiler, muy por encima de otros países europeos en los que se protege y promociona el alquiler; aquí ha triunfado la idea de hacer de cada proletario un propietario, las políticas públicas lo han favorecido, y las familias ahorran por décadas para cumplir su preferencia; por esa razón, la mayoría de viviendas promovidas por los agentes públicos, que en principio eran para alquilar o con cargas que impedían su reventa, han terminado como de propiedad privada libre de cargas. Otra es que la diferencia básica entre el alquiler y la propiedad no está solo en el precio, sino en que la propiedad proporciona solvencia, la posibilidad de avalar un empréstito circunstancial en caso de necesidad, y que también su propietario participa de forma indirecta de la revalorización inmobiliaria, que materializará cuando se cambie de piso.

De todo ello resulta que aquí parece como que la demanda de vivienda es infinita: todas las familias quieren mejorar de casa; para ello cuando tienen ahorros venden la

casa peor y se compran otra mejor; y si tienen una casa en la ciudad, otra en el monte y otra en la playa probablemente, si tienen ahorros que no se quieren gastar, serán tentados por una multipropiedad en islas remotas por si encuentran allí un mercado inmobiliario en expansión. En esto de promover y acaparar viviendas parece que este país no tiene remedio

Esta dinámica especulativa es la que lleva a que la CEOE, a pesar de la sobre oferta que hay en el mercado, proponga "llegar a las 150.000 nuevas viviendas iniciadas al año, ahora sólo se venden unas 15.000, e impulsar de nuevo las viviendas protegidas, sin poner demasiadas pegadas a los compradores de dichas viviendas en cuanto a nivel de ingresos". Es decir: volver a inflar la burbuja.

Además el "problema de la vivienda" nos muestra otros secretos. Si observamos los hogares por la noche, cuando todos los mochuelos vuelven a su olivo, encontramos una gran variedad de alojamientos: muchos están en alojamientos colectivos (hospitales, cárceles, colegios, hoteles, hostales, pensiones pisos turísticos, camas calientes y los que duermen en la calle) y otros en chabolas y viviendas particulares (propietarios, alquilados y realquilados, con los padres aunque sean ya mayores, compartiendo con amigos, en edificios okupados) y muy pocos en viviendas públicas.

Si consideramos el papel social que cumple la vivienda, encontramos que, además de ser la principal inversión que hace cada familia ya sea propietaria o inquilina, es la adquisición para la que tiene que recurrir al crédito y hipotecarse al banco por años, porque aquí no se hipoteca el inmueble sino también al comprador de la vivienda. Y así aparecen para las familias, por razón de resolver los problemas de alojamiento, los agobios por los agentes principales de la economía: los bancos, las hipotecas, los alquileres, la propiedad privada, las rentas, las herencias... Y de forma simétrica, tras este espejo, los problemas del alojamiento para los hogares de las familias que no tie-

nen vivienda en propiedad, el panorama de encontrar alojamiento se complica cada día: suben los alquileres, disminuyen los años a los que los propietarios se comprometen a mantener el contrato y no subir la renta, las viviendas en alquiler se deterioran porque no les resulta atractivo a los propietarios emprender obras de rehabilitación, y en las zonas de alta demanda se ven desplazados por el fenómeno de identificación; de este modo y poco a poco, el mercado de viviendas en alquiler disminuye y se deteriora; resulta así que este sistema divide la sociedad en excluidos e incluidos: en inquilinos y propietarios. Se desentiende de los primeros y atemoriza a los segundos para perpetuar y aumentar el poder y la riqueza de los privilegiados.

La vivienda es, también, para los hogares su principal símbolo de estatus y condición, de forma decisiva, muchas de las relaciones sociales; y es la vivienda-hogar el vínculo que le fija en el mundo: a una calle, a un barrio y a una ciudad. Resulta así que la vivienda, además de cobijar al humano, lo proyecta al mundo.

Hogares en los que el coste de la vivienda representa más del 40% del total de ingreso

El indicador se define como el porcentaje de la población que vive en hogares donde el coste total de la vivienda representa más del 40% del ingreso disponible total del hogar, presentado según el estatus de tenencia de la vivienda (propiedad, hipoteca, alquileres...)

El comportamiento del indicador es muy diferente según el estatus de tenencia. En 2016, España se sitúa en los peores lugares del ranking de housing *costoverburden* en régimen de alquiler (puesto 4º, tras Grecia, Bulgaria y Lituania). Su tasa alcanza en dicho año el 43% de la población que reside en casas alquiladas. No es el valor más elevado de la serie: el porcentaje superó ya en valor 40% en 2008 (35,9% en 2007) y se mantuvo por encima hasta alcanzar el porcentaje máximo en 2014 (47,5%), para decrecer posteriormente en torno al 43% y

estabilizarse en ese valor en 2015 y 2016. Pero en 2007 España ya se situaba en posiciones muy desventajosas, 10 puntos por encima de la media de la UE-27 (25,9%), aunque el peso del alquiler en los ingresos disponibles era también muy alto en el Reino Unido, Noruega, Bélgica, Portugal, Italia y algunos países del Este (Hungría, Rumanía, Bulgaria, Eslovaquia, Polonia). La tendencia española a la adquisición de vivienda en propiedad nos sitúa en una posición más ventajosa en el ranking de 2016. España ostenta una ratio del 6,7%, superior pero más cercana a las medias de la Zona Euro y de la UE-27 (5,4%). La tendencia del indicador es de clara mejora desde los niveles más altos del principio de la crisis (12,3% en 2009, 9,7% en 2012, 9% en 2014 y 8,7% en 2015). En el último año España ha reducido su tasa en 2 puntos porcentuales y se encuentra entre los países que presentan una evolución más positiva, siguiendo la tendencia de mejora o mantenimiento general de la UE, sólo rota por casos aislados como los de Bulgaria y Rumanía (posiblemente por carencias graves en las fuentes de datos).

El acceso a la propiedad o al alquiler de una vivienda es especialmente difícil para jóvenes y deriva de la amplitud del desempleo en ese grupo de edad. La media años necesarios de salario medio para sufragar la compra de una vivienda en España ha bajado a 7,4 años en 2015 respecto a los 7,6 años de hace un año (2014) y a los 13,7 años que se llegaron a destinar para adquirirla en el pico más alto de la burbuja inmobiliaria. Aunque la media del país es más baja que en otros años, se trata de una cifra que queda todavía lejos de los 4 años de salario recomendados por los expertos para que se pueda hablar de una ratio razonable. Las diferencias son abrumadoras entre las diferentes comunidades autónomas.

España tiene una de las políticas de vivienda social más endeble de Europa. Nuestra tasa de vivienda protegida es tan sólo del 1,1% frente al 32% de Holanda, el 23% de Austria, el 18% del Reino Unido o el 17%

de Francia. Los más de tres millones de viviendas vacías totales que estima la ONG existen en España, que suponen por sí solas un 30% del parque de la UE, suponen una cifra difícilmente compaginable con la existencia de cientos de miles de personas que han perdido o corren el riesgo de perder su vivienda debido a ejecuciones hipotecarias por desempleo o sobre endeudamiento desde que comenzó la crisis en 2008. El stock de viviendas de alquiler social en España no supera el 2% de las viviendas principales. El porcentaje se sitúa muy por debajo del 9%, valor medio de la UE. El peso del alquiler social en gran parte de nuestro entorno sigue siendo elevado: según datos de 2012, los porcentajes se situaban en el 16% en Finlandia, 17% en Francia, 18% en Reino Unido y Suecia, 19% en Dinamarca, 23% en Austria y 32% en Holanda.

Desigualdad y solvencia de los hogares

A partir de 2009 la crisis ha impuesto una dualidad esencial en la demanda de alojamiento entre hogares solventes e insolventes. Los solventes pueden acudir al mercado de vivienda; los insolventes a los servicios sociales de los ayuntamientos, a los alojamientos irregulares o a retrasar su emancipación y vivir en el hogar de los padres.

El crecimiento de la desigualdad se ha hecho crónico en estos últimos años porque ha producido una sociedad dual entre solventes e insolventes; los unos pueden acceder al crédito, los otros no.

Los insolventes (con rentas menores a dos smi) están sometidos a: el empleo precario que condena al treinta por ciento de los trabajadores a la pobreza con la emigración masiva de los jóvenes formados; el envejecimiento y retroceso de la población no sólo en el medio rural sino en la mayoría de las ciudades; el paro estructural por encima del 20% que alcanza hasta el 50% en la población más joven; el retroceso del número de alumnos universitarios e investigadores; el retroceso en I+D+I+i y en la innovación tecnológica en los servicios

públicos; la sobre oferta de profesionales independientes que destruye a las clases medias tradicionales; el deterioro creciente del sistema educativo y del de salud; la política represiva de los movimientos sociales de protesta; el empobrecimiento y precariedad en los medios de comunicación cada vez más subordinados al entramado de poder fáctico político-económico; la amenaza de la quiebra del sistema de pensiones universales; el riesgo de pobreza para un 20% de los hogares; la falta de un alojamiento asequible para los jóvenes cuando hay más de 6.000.000 de viviendas vacías; el aumento de los gastos fijos de subsistencia por encima de la media en alojamiento, comida, basuras, agua, energía, comunicaciones, transporte, asistencia jurídica y multas, gastos bancarios e intereses desorbitados en las tarjetas de crédito; la dependencia del apoyo familiar y los perjuicios inducidos por el estigma que supone pertenecer al grupo de los perdedores

Los solventes, por disponer de empleo mejor remunerado (mayor que 3 smi), capital, rentas y crédito, tienen otras opciones: recurrir a las relaciones familiares para alcanzar empleo; formación de mayor calidad con posibilidades profesionales en el extranjero; preparar pausadamente oposiciones de élite; vivir en los barrios ricos, frecuentar ambientes exclusivos y disfrutar de la cultura subvencionada; heredar bienes, empresas y capitales; invertir sus ahorros, obtener subvenciones públicas y desgravar por la compra de vivienda; acceder a servicios a las personas de forma más barata; acceder a la innovación tecnológica; acceder a la sanidad y a la educación privadas; ayudas de los padres y de la familia y herencias; acceso a viviendas de segunda residencia de sus padres; mayor posibilidad de emprender negocios y crear empresas porque pueden acceder al capital familiar y al crédito; mayor facilidad para internacionalizarse profesionalmente; permitirse tener ocio incluso lujo y despilfarro en las familias más ricas; participar del beneficio inducido por la desigualdad en los favore-

cidos: espíritu ganador que es premiado por la cultura de empresa.

Los pensionistas (más del 35% de los hogares) tienen características mixtas entre ambos grupos (en función del capital y ahorro acumulado, principalmente en vivienda, las cargas familiares y el monto de su pensión), aunque todos ellos están atrapados por el miedo a la salud, al infortunio de sus familiares y a la posible pérdida de capacidad adquisitiva de su pensión.

Los cambios en la formación social y su influencia en las estrategias de escape de las familias

La estrategia general de escape de las consecuencias negativas de la crisis para las familias españolas, de la miseria hacia el desarrollo, ha sido dominada por los paradigmas del progreso social: paso del campo a la ciudad, al trabajo asalariado, a la vivienda, a la formación y a las formas de vida similar a las de las clases medias. Colapsados estos pilares, se impone esclarecer cuales son las alternativas para establecer las nuevas estrategias de escape de la precariedad laboral, de la dualidad social entre ganadores y perdedores, y hacia al empoderamiento democrático ciudadano en igualdad de oportunidades para todos.

Conocer las nuevas estrategias de escape, hacer que nazcan y favorecer su crecimiento debe constituir el trabajo previo para establecer las políticas de cambio.

Hay dos incógnitas claves para establecer los datos básicos que marcan la política de vivienda en la nueva coyuntura. ¿Qué pasa con el alquiler? y ¿las viviendas vacías?

Gentes sin casa

Sobre el alquiler no hay estadísticas fiables y los datos que aparecen en la prensa están sesgados a favor de crear un clima de recuperación del mercado inmobiliario, tanto en venta como en alquiler, con precios que están subiendo buscando la continuidad del mercado antes de la crisis. Ello no se corresponde con el exceso de oferta y la debilidad de la demanda; por lo que se han de calificar estos datos como propaganda del sector financiero para animar el merca-

do y poder vender los cientos de miles de viviendas que aun poseen en sus balances. Ante la falta de datos oficiales sobre el alquiler, desde el OS hemos estimado el comportamiento del mercado inmobiliario desde 2011 y resulta que tras la crisis se producen una media de 240.000 nuevos hogares cada año: 80.000 nuevos hogares cada año tienen que alquilar porque no son solventes para comprar; otros 100.000 nuevos hogares cada año han accedido a comprar, a los que se añaden 50.000 compradores extranjeros de media al año; y otros 60.000 nuevos hogares resultan insolventes tanto para la compra como para el alquiler (que curiosamente se corresponden con la media de desahucios que se han producido anualmente desde el inicio de la crisis).

Los 80.000 nuevos alquileres producen un incremento de la demanda y un aumento de los precios que está aprovechando la propaganda para incentivar la inversión especulativa en alquiler.

Los 150.000 compradores al año (que curiosamente es similar a la estimación de la CEOE), al ser familias solventes, tiran hacia arriba los precios del alquiler en las áreas centrales y turísticas pero no tienen casi influencia en las periferias.

Los 60.000 nuevos hogares insolventes buscan fórmulas irregulares de alojamiento irregular (se estima que hay más de 100.000 viviendas ocupadas y aumentan los asentamientos de chabolas), se quedan en casa de los padres y colapsan los servicios sociales municipales.

Casas sin gente

Sobre las viviendas vacías, el otro gran dato que ha desaparecido de las estadísticas oficiales, el OS estima que alcanzan ya más de 6.000.000 localizadas principalmente en las periferias de las grandes urbes y en las ciudades y pueblos con decrecimiento demográfico, que son la mayoría.

Balance de viviendas vacías en 2011: 3.443.365 viviendas vacías (INE 2011); 700.000 en construcción (MFOM 2011); 2.000.000 de nuevas viviendas (OS 2011); la tasa de reposición de hogares es 350.000

viviendas vacías de segunda mano cada año. Y, por si fuera poco, los PGOU de la mayoría de las ciudades tienen suelos clasificados como urbanos que al menos igualan la cantidad anterior, se podrían construir otros 2 millones de viviendas en suelos de reserva urbana. De ellas se han iniciado unas 40.000 viviendas cada año.

En resumen, se puede estimar que el conjunto de viviendas en oferta desde 2011 alcanza 8.900.000. Mientras que la demanda ha supuesto 1.200.000 viviendas en compra y 640.000 viviendas alquiladas. El balance final da un resultante de 7.060.000 viviendas vacías.

III Una nueva política de vivienda

A la vista de las conclusiones anteriores la nueva política de vivienda para el cambio debe consistir en lo siguiente.

1. Ha de tener los siguientes objetivos:

- Suprimir todos los incentivos fiscales a la compra de nuevas viviendas porque favorecen sólo a aquellos propietarios que retienen viviendas con afán especulativo.
 - Proteger el valor de uso inmobiliario como patrimonio de las familias.
 - Favorecer el alquiler mediante una política de incentivos doble: al inquilino con deducciones en la renta y a los propietarios con bonificaciones sobre el impuesto de patrimonio y el IBI.
 - Moderar el pago de IBI a las viviendas de primera residencia, frente a las de segunda residencia cuyo impuesto debería ser más progresivo.
 - Actualizar el valor catastral para acercarlo al precio de venta y para que refleje adecuadamente el valor de mercado; incrementar el impuesto de plusvalía, que se materializa en el momento de las transmisiones, en cuantía suficiente para poner freno a la componente especulativa que está presente siempre en el mercado inmobiliario.
2. Se debe incentivar la incorporación al mercado de las viviendas vacías.

Para ello se propone:

- reconsiderar y grabar el valor expectante en solares, viviendas e inmuebles vacíos

con el objetivo de animar su incorporación al mercado.

- revisar la calificación de los suelos a urbanizar, que debería pagar un IBI como activo inmobiliario desde la concesión de la licencia de obras.
 - procurar la descalificación de los suelos urbanizables que no tengan aprobado definitivamente el planeamiento parcial, no haya comenzado la urbanización o no se haya aprobado el proyecto de reparcelación.
3. Para atender a la demanda insolvente habría que intentar otro modelo de política de vivienda...
- que no propicie la nueva construcción con destino a la venta.
 - el programa municipal de alojamiento de familias en riesgo de pobreza debería estar basado en evaluar y hacer un seguimiento detallado de las necesidades de vivienda en cada municipio y compararlo con las diversas posibilidades de atenderla con el parque de viviendas construido
 - impulsar soluciones temporales evaluadas cada año para promover además la inserción social de los colectivos en riesgo de exclusión;
 - recurrir al mercado para crear, mediante su rehabilitación, un parque de viviendas públicas.
 - facilitar ayudas personales para que las familias puedan acceder al mercado en alquiler subvencionado.
 - sólo excepcionalmente recurrir a la nueva construcción.
 - crear soluciones habitacionales variadas, con modelos que se ajusten a las características de cada colectivo: albergues, piso de acogida, edificios autogestionados, promoción de la autoconstrucción etc.
 - ligar la solución de la necesidad de alojamiento a los procesos de progreso y reinserción social de las familias en grave riesgo de pobreza con un programa integral de ayudas.

IV Comentarios finales

La política de vivienda heredada se carac-

teriza por construir vivienda nueva y favorecer la propiedad frente al alquiler. En coherencia con ello se dan incentivos fiscales a promotores y compradores que hay que suprimir de inmediato.

En la nueva coyuntura es necesario impulsar una política pública que incentive el alquiler, en primer lugar, y se preocupe en el uso de las viviendas ya construidas (para asegurar mantener el valor patrimonial de las viviendas, pues muchas familias han depositado sus inversiones en vivienda), frente a las de nueva construcción, mediante una política de rehabilitación adecuada al patrimonio de cada ciudad.

Se trata, en principio, de parar la tendencia actual hacia el crecimiento urbano sin límites, por ello se propone desincentivar la construcción de nueva vivienda-, y exigir, a partir de un cambio de ley, una sólida justificación de la demanda solvente para autorizar nuevos desarrollos urbanos. En este sentido hay que evaluar localmente la demanda de vivienda por parte de extranjeros (parece que en 2017 los extranjeros han comprado más de 100.000 viviendas, un tercio del total, y los alojamientos turísticos es un fenómeno de masas que se debe regular), para que no distorsionen el mercado de venta y alquiler en perjuicio de las necesidades de los residentes permanentes.

El presupuesto que ahora se dedica a ayudas para promover la nueva construcción, se dedicará en el futuro a promover el alquiler de los millones de viviendas vacías, rehabilitarlas para atender a la demanda solvente, y también a la insolvente, mediante una gestión activa de la demanda y de la oferta desde los ayuntamientos orientada a promover el alquiler. Esta gestión se ha de hacer a escala local ya que es el problema es distinto para cada municipio. Ello ofrece la posibilidad de fortalecer las finanzas locales, tributarias en el pasado de la nueva construcción, que volverán a encontrar en la vivienda una fuente de financiación. Para ello, por ejemplo, los expedientes de solicitud de ayudas para vivienda deberían ser municipales y no para los pro-

motores o particulares; y los ayuntamientos cobrarían un porcentaje de la ayuda como gastos de gestión.

Además hay que transformar la política fiscal en cuanto a los impuestos sobre la vivienda: el IBI y la plusvalía para adecuarla a la nueva coyuntura.

Madrid, mayo 2018.

Notas

1. <http://www.ine.es/prensa/np995.pdf>
2. <http://www.ine.es/prensa/np824.pdf>
3. <https://bit.ly/2LvNhlu>