

Carme Trilla Bellart

Un mercado que no garantiza derechos y es desalmado con los vulnerables: por qué se nos resiste la vivienda

elDiario.es, 27 de septiembre de 2024.

El mercado de la vivienda no es eficiente en cantidad ni precio y requiere acción pública: el 80% del coste de la sanidad pública y concertada en España es asumido por el Estado con un importe equivalente al 7,9% del PIB; en el caso de vivienda, el gasto público equivale al 0,2%.

Somos personas inteligentes; somos una sociedad inteligente. Buena prueba de ello es que hemos sido capaces de crear un sistema universal, estable y duradero para asegurar los servicios de sanidad para todos y que hemos sido capaces de crear un sistema universal, estable y duradero para asegurar los servicios de enseñanza para todos. Que nadie quede excluido por razón de dificultad de pago, que se trate de servicios gratuitos o asumibles sea cual sea el nivel de ingresos del hogar. El indudable éxito rotundo de estas apuestas viene demostrado por la última encuesta de presupuestos familiares que señala que la media de gasto anual de los hogares españoles en estos dos grandes ámbitos de sus vidas es el 3,8% y el 1,5% del total y, para los hogares integrantes del primer quintil de renta, baja al 2,5% y al 0,9%.

Y sin embargo, a pesar de nuestra inteligencia, no estamos siendo capaces de crear un sistema estable y duradero que asegure los servicios de vivienda de forma asequible para todos; este objetivo que, además, viene mandado por nuestra Constitución, se nos revela impenitentemente inalcanzable. La misma encuesta de presupuestos familiares nos indica que el gasto medio de un hogar en vivienda es el 31,8% del total y para los integrantes del primer quintil de renta, en lugar de bajar, sube al 42,9%, tratándose con gran diferencia del mayor renglón de gasto, doblando, el de alimentación.

La vivienda es el eslabón débil de nuestro estado del bienestar y sin ella el estado del bienestar se tambalea. Los jóvenes se emancipan a edades muy avanzadas y no siempre por razón de falta de trabajo; no se forman los hogares que serían convenientes; la natalidad se retrasa y, en consecuencia, desciende; se crea una muy poco recomendable brecha generacional en la capacidad de consumo, de ahorro y de inversión; se hace imposible dar alojamiento digno a aquellos que llegan a nuestro país para formar parte de nuestra sociedad y de nuestro sistema productivo; se dificulta la movilidad laboral; se desarrollan mecanismos tercermundistas de alojamiento hacinado; se abre progresivamente la brecha de la desigualdad y con ello se deteriora la convivencia; problemas de salud y de deficiencia educativa se relacionan con condiciones residenciales precarias; se dibuja un futuro muy incierto de supervivencia residencial para segmentos importantes de la población. En definitiva, la vivienda, que debería ser la piedra angular de nuestras vidas individuales y colectivas, se convierte en una gran piedra en el zapato para el crecimiento y desarrollo como personas, familias y sociedad.

¿Qué pasa, pues, con la vivienda? ¿Por qué se nos resiste? ¿Qué tiene de particular y de especial este bien tan necesitado y codiciado? La vivienda no es trasladable; tiene un elevado coste de producción, sin comparación con cualquier

otro bien de consumo y, ni que decir tiene, sin comparación con cualquier otro bien de primera necesidad; y, sobre todo, tiene un valor creciente con el tiempo, es decir un elevadísimo atractivo especulativo. Conseguir que un bien de estas características cumpla una función social –compaginar los intereses diametralmente opuestos que esconde– es poco menos que imposible de no ser con el establecimiento de unas reglas de juego, a veces duras, pero aceptadas por todos.

La falacia del mercado eficiente

Por si no estaba claro, el gran dragón khan inmobiliario con el que hemos entrado en el siglo XXI ha puesto de manifiesto de forma incuestionable la falacia del mercado eficiente. La galopante burbuja inicial que puso los precios de la vivienda y del suelo a niveles inalcanzables para siempre jamás, la brutal crisis posterior imperdonablemente e irresponsablemente mal resuelta y la desaparición de toda producción de viviendas y de toda política de vivienda por más de diez años, nos han conducido al actual alarmante choque de demanda.

No, el mercado no es eficiente ni en cantidades ni en precios. Es incapaz por sí mismo de garantizar el derecho a la vivienda para todos y es desalmado frente a las situaciones de vulnerabilidad a pesar de haberlas engendrado y propiciado. Sin un marco normativo sólido y asumido, la vivienda anda suelta a su aire, favoreciendo a unos cuantos, desde luego, pero dejando tirados en la cuneta al resto y poniendo en riesgo el crecimiento colectivo.

Poner remedio a estas ineficiencias es la razón de ser de la política de vivienda que, según las ideologías, puede revestir formas bien diversas. Así, en un planteamiento extremo, durante el siglo XX, algunos países o ciudades europeas consiguieron garantizar la función social de la vivienda de forma radical. La Unión Soviética y los países de su órbita, mediante la nacionalización del suelo y de las viviendas, ofrecieron, desde el Estado, el servicio vivienda a todos los ciudadanos. Viena, Ámsterdam y muchos municipios del Reino Unido, propietarios por razones históricas de la mayor parte del suelo de sus territorios, se encontraron y crearon parques públicos de vivienda mayoritarios con los que también aseguraron el acceso universal a la vivienda desde el sector público. No es esta hoy, desde luego, la situación ya que, en el primer caso, a partir del año 1989 se ha seguido el camino contrario y se ha privatizado la práctica totalidad de los parques de vivienda pasándolos a manos de sus usuarios y, en el caso del Reino Unido y Holanda, abriendo un camino ancho también hacia la privatización. Tan solo Viena ha mantenido férreamente su parque público y los nuevos crecimientos de la ciudad han seguido patrones intervenidos.

España diluyó su esfuerzo público

Después de la Segunda Guerra mundial, otros países de orientación socialdemócrata generaron grandes parques de vivienda públicos y sociales con inversión pública potente y de forma coordinada con el sector privado: países nórdicos con sistemas cooperativos, Francia y Alemania con grandes operadores dedicados al alquiler social sólidamente financiados por el Estado. Estos países mantienen aún hoy porcentajes elevados de este tipo de vivienda, aunque, probablemente, estén viendo, perplejos, como ya no bastan para responder a los retos del siglo XXI.

En España nos encontramos en las antípodas de todas estas realidades. El suelo residencial ha sido a lo largo de la historia prácticamente privado en su totalidad y el 98,5% del parque de viviendas está en manos de propietarios privados. Es decir, la capacidad de actuación directa del sector público está cercenada de raíz por estas premisas.

Los grandes ejes de la política de vivienda española del siglo XX fueron el control estricto de los alquileres –con sus luces y sus sombras– y el modelo de vivienda de protección oficial de compra proporcionada fundamentalmente por promotores privados con apoyo público. Se consiguió con este modelo dar alojamiento asequible a cerca de siete millones de hogares, lo que debe ser considerado un éxito, pero no se tuvo en cuenta lo que hoy ya sí sabemos: que cualquier política social, y muy especialmente la de vivienda, debe asegurar unas infraestructuras durables en el tiempo que optimicen las inversiones públicas cubriendo no solo las necesidades de una o dos generaciones sino también de las futuras. Aquellas viviendas de protección oficial tuvieron un precio de venta controlado por un plazo limitado de tiempo y ello ha hecho desvanecer el esfuerzo público realizado durante más de cincuenta años, diluyendo en el parque, a precio de mercado, el que habría sido hoy uno de los mayores parques sociales de vivienda de Europa.

La política de vivienda del siglo XXI en España debe hacer pedagogía: mostrar los errores del pasado para evitar su reproducción; convencer de la necesidad que las diversas medidas que se adopten no sean dispersas, unilaterales, sino que formen parte de un sistema integrado, cuidadosamente ponderador de todas las consecuencias y riesgos de efectos contraproducentes; y enfatizar la importancia del consenso social y político para asegurar la permanencia temporal de los logros que se vayan obteniendo, evitando así rechazos que acaben en involución y en inseguridades para todos. Todo aquello que la izquierda no aborda bajo estos parámetros es terreno abonado a populismos y demagogias de la derecha.

Potenciación urgente y con las máximas facilidades del desarrollo de suelos públicos, residenciales y dotacionales, y de reserva para vivienda protegida –que con tanto esfuerzo se han generado–, para promover las cantidades ingentes de vivienda social que el país necesita. Alquiler social justo concertado con los propietarios privados –grandes y pequeños– para evitar desahucios y para dar alojamiento a jóvenes y hogares vulnerables. Garantías públicas al alquiler y beneficios fiscales potentes para todos aquellos que ofrezcan viviendas a precios por debajo de los índices de referencia, para enfriar el mercado tensionado. Fomento de formas alternativas de acceso a la vivienda como la compra de vivienda protegida, de vivienda en suelos públicos con derecho de superficie o de vivienda cooperativa, para descongestionar la demanda de alquiler y abrir horizontes de seguridad residencial futura. Son las grandes líneas de trabajo que hay que activar de forma coordinada y que difícilmente van a alcanzar los niveles y objetivos necesarios sin presupuesto público generoso, fiscalidad favorable y financiación garantizada. La transversalidad de la vivienda aconsejaría que ocupara un lugar central dentro de los organigramas públicos.

Cerca del 80% del coste de los sistemas de sanidad y educación pública y concertada en España es asumido por el Estado con unos importes equivalentes al 7,9% y el 4,9% del PIB, respectivamente. En el caso de vivienda, el gasto público equivale al 0,2% del PIB. Esta la debilidad de nuestra política de vivienda.

Tenemos por delante un exigente camino de mejora imposible sin que nos pongamos todos de acuerdo. Si no somos capaces de entender esto es que empezamos a perder inteligencia, y nos lo tendríamos que hacer mirar.

Carme Trilla Bellart es economista, presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona y de la Fundació Hàbitat3.