

Vivienda, derecho constitucional y libre mercado¹

RODRIGO CALVO LÓPEZ
CARLOS JIMÉNEZ ROMERA
RAQUEL MORENO LÓPEZ
Madrid (España), 8 de abril de 2005.

Nunca se había construido tanta vivienda en este país y tampoco nunca había existido tanta preocupación por las dificultades para acceder a ésta. La mera producción no parece ser la solución al *problema de la vivienda*; de hecho, todo indica que éste es de una complejidad que economistas y políticos se niegan a abordar.

La liberalización del suelo prometía bajar los precios de la vivienda a través de la *ley de la oferta y la demanda*. Tras años de aplicar esta receta el problema no sólo no remite sino que se agudiza: los precios suben muy por encima del IPC, aumenta el endeudamiento de las familias y el número de personas que no tienen posibilidades de acceder a la vivienda que desearían. El precio de la vivienda, de hecho, viene fijado fundamentalmente por los servicios y el prestigio social que proporciona una determinada localización (el centro frente a la periferia, los barrios *pijos* frente a los barrios obreros); el precio del suelo se calcula, simplemente, descontando del precio de la vivienda los costes y los beneficios de la promoción y la construcción.

El resultado de décadas de políticas liberales en el ámbito de la vivienda han convertido al sector inmobiliario en uno de los más poderosos de Europa, hasta el punto de que el *milagro económico español* descansa en gran medida sobre este sector. Esta enorme maquinaria, sin embargo, tiene sus propios intereses, que no siempre coinciden con los de aquellos que buscan una vivienda; incluso podría sospecharse que los inmensos beneficios de este sector se levantan sobre los sacrificios cada vez mayores de los ciudadanos que intentan alcanzar el sueño de una vivienda. Por otro lado, el patrimonio de las familias propietarias de su vivienda se multiplica nominalmente (aunque para que éstas pudieran disfrutar de dicho capital tendrían que ir a vivir bajo un puente) y muchas de ellas reciben parte de sus ingresos del sector de la construcción; la situación, pues, sólo es desesperada para aquellos que están *fuera* del mercado.

Así pues, una vez que el grueso de la economía española descansa directa o indirectamente en este sector inmobiliario, nadie parece dispuesto a entrar a ordenarlo (de hecho, cualquier actuación en este sentido tendría unas consecuencias imprevisibles, entre las que no habría que descartar un colapso de la economía); el *problema de la vivienda* tendrá que ser resuelto de otra manera.

El Ministerio de Vivienda

El primer gesto del nuevo gobierno socialista, ya adelantado entre sus promesas electorales, fue la creación de un ministerio específicamente dedicado a este *problema de la vivienda*; no deja de ser un gesto significativo, aunque sus resultados prácticos estén por verse. Para empezar, el ministerio recién creado se encuentra con que la mayor parte de las competencias relativas a su área están transferidas a las comunidades autónomas, por lo que sus actuaciones deben limitarse a dos ámbitos: la legislación estatal, que sólo define los aspectos más genéricos de la regulación del suelo, y la promoción directa de vivienda protegida, a través de empresas públicas. Un aspecto fundamental de la política de vivienda, la política fiscal, depende de otro ministerio, el de Hacienda.

El Ministerio de Vivienda también carece de margen de maniobra dentro del propio gobierno. Los intereses del sector de la construcción, motor económico del país, no pueden estar supeditados a ninguna política sectorial, ni siquiera la que concierne a un derecho tan fundamental como el del acceso a la vivienda (sea cual sea el diagnóstico del *problema de la vivienda*, su tratamiento nunca puede poner en riesgo a la *gallina de los huevos de oro*), que, por tanto, ha de ser garantizado a través de mecanismos alternativos al mercado. Las dos estrategias adoptadas por el ministerio van en esta dirección: fomento del mercado del alquiler y promoción directa de vivienda protegida.

La existencia de un inmenso parque de viviendas vacías ofrece la oportunidad ideal para una solución rápida y eficaz, siempre y cuando se encuentre una fórmula que las haga accesibles a aquellos que no pueden acceder a otro tipo de vivienda; para ello, el gobierno parece haber encontrado en el alquiler la receta milagrosa. La Sociedad Pública del Alquiler pretende convertirse en intermediario entre propietarios e inquilinos para vitalizar este mercado. ¿Conseguirá esto reducir el coste de los alquileres? Ya existen organismos similares a nivel municipal y regional cuyos resultados han sido bastante modestos; lo más

¹Publicado en *Diagonal*, número 4 (14 de abril de 2005). Dentro del especial «Un año de gestos», sobre el primer año de gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero.

sensato es pensar que el alquiler sólo será realmente atractivo para propietarios e inquilinos cuando la vivienda deje de revalorizarse al vertiginoso ritmo actual.

La promoción de viviendas protegidas (VPO) en suelo público a través de empresas públicas, podría servir para que un número limitado de personas accedieran en condiciones dignas a una vivienda, pero no resuelve el problema y sólo servirá para agravarlo si esas mismas personas pueden, al cabo de unos pocos años, volver a poner dichas viviendas subvencionadas en el mercado, quedándose con las correspondientes plusvalías. El sistema de VPO ha resultado un gran fracaso debido precisamente al descontrol generalizado que ha permitido el trasiego de dinero negro en las transacciones y la recalificación casi inmediata de estas viviendas para su posterior venta en el mercado libre.

Al margen del mercado

La tentación de construir varios millones de viviendas para responder a la demanda actual y futura es demasiado grande, pero también completamente inviable, no hay más que recordar la gran cantidad de recursos consumidos y residuos producidos por este monstruo en que se están convirtiendo nuestras ciudades.

No existe interés político, y probablemente tampoco capacidad técnica, para modificar las condiciones que el mercado inmobiliario impone a aquellos que quieren acceder a una vivienda digna. La única solución pasa, pues, por buscar alternativas viables para que el colectivo, cada vez mayor, de personas marginadas por el mercado puedan acceder a una vivienda. Sin embargo, no hay que volver a caer en la misma trampa, es decir: subvencionar los beneficios privados. Cualquier inversión pública debe realizarse de forma que su producto no se incorpore irremisiblemente, al cabo de unos pocos años, al mercado inmobiliario, ayudando a marginar a la próxima generación. Es necesario, sobre todo, un estricto control del destino de las inversiones públicas para evitar que, como hasta ahora, sólo sirvan para engordar los beneficios de unos pocos.