

El reto de la vivienda. Por José Barea

La intervención pública para atender la necesidad de vivienda de las familias o de los individuos constituye, según el Manual del Sistema Europeo de Estadísticas de la Protección Social (SEEPROS), una de las prestaciones de la protección. Sin embargo, no todas las medidas adoptadas por los poderes públicos para ayudar a las familias a hacer frente al coste de la vivienda caen dentro del campo de la protección social, según el SEEPROS quedan excluidas las ayudas para promover la construcción, el acceso a la propiedad, el ahorro, vivienda, etc. El tipo de prestaciones a que se refiere el Manual son las siguientes: a) transferencias corrientes bajo condición de recursos a los arrendatarios para que puedan pagar el alquiler; b) pérdida de renta por organismos públicos o instituciones sin fines de lucro que son propietarios de viviendas que proporcionan viviendas sociales o de alquileres moderados, inferiores por tanto a los precios normales de mercado, siempre que la adjudicación de tales viviendas estén sometidas a un control de renta y/o de patrimonio de la familia; c) transferencias bajo condición de recursos realizados por una administración pública a un propietario que ocupa su vivienda para aligerar las cargas de la vivienda, frecuentemente para ayuda al reembolso de la deuda hipotecaria y/o de los intereses. Las transferencias de capital, especialmente las ayudas a la inversión, están excluidas.

Con el marco conceptual del SEEPROS, el gasto en la función vivienda es del 0,6% del PIB como media de los 15 países miembros de la Unión, el doble que España (0,3%), alcanzando su valor máximo el Reino Unido con el 1,6%. En España prácticamente no existe mercado de la vivienda en alquiler, sólo el 11,5% de los hogares residentes lo hacen en vivienda de alquiler, según el Censo 2001, porcentaje que ido descendiendo paulatinamente, ya que en 1991 era del 15,2%. Las causas de tal comportamiento se encuentra en la inseguridad jurídica de los propietarios para desahuciar a los inquilinos cuando se retrasan en el pago y en el hecho de que la política pública de vivienda ha estado orientada hacia la propiedad. Al no haber funcionado el mercado de vivienda en alquiler, la demanda se ha dirigido hacia la vivienda en propiedad, alentada por los bajos tipos de interés que España ha disfrutado desde su ingreso en la Unión Monetaria, y por la política de apoyo al crecimiento de la demanda interna, utilizando para ello fuertes desgravaciones fiscales en la adquisición de vivienda por las familias. El impulso al sector de la construcción (vivienda e infraestructuras) ha dado lugar a que la tasa de paro haya caído diez puntos a finales de 2003 y a que la tasa de crecimiento del PIB no haya descendido en ningún año del 2%, hecho en el que ha tenido una fuerte incidencia el sector construcción, que ha contribuido al crecimiento en medio punto de PIB, como media del período 1998-2002, el 16,4% del crecimiento.

Sin embargo, la relación entre precio de la vivienda y renta disponible por habitante mayor de 25 años ha aumentado el 70% en los últimos años, a consecuencia de la fuerte disparidad entre crecimiento del precio de la vivienda y el crecimiento de la renta disponible de los hogares, y el endeudamiento de los hogares españoles, que en 1996 era del 50% de su renta bruta disponible y ha pasado a ser del 80% en 2003. En el período 1989-2003 el precio de la vivienda se ha multiplicado por 3,5 en tanto que el de la construcción por 2,2; la causa de este diferencial se encuentra en el suelo, que es un bien escaso por la intervención del poder público ya que los Entes Territoriales tienen la competencia para determinar qué suelo es urbanizable.

Tanto desde el punto de vista de la eficiencia como de la equidad, la política pública de vivienda no parece que haya sido la más correcta. El mercado de la vivienda en alquiler ha desaparecido, a consecuencia de la ineficiencia del poder público al regular el proceso de desahucio con falta de equidad en contra del propietario de la vivienda; la solución está en establecer juicios rápidos, como existen en otros países, dando seguridad jurídica a los propietarios para que cuando un inquilino se retrase dos meses en el pago del alquiler, en quince días se disponga el desahucio. En el discurso de investidura, el Candidato a la Presidencia del Gobierno anunció que su Gobierno iba a afrontar el mayor problema con que hoy conviven millones de familias españolas: la imposibilidad de acceder a una vivienda en condiciones razonables. Se combatirá la especulación del suelo mediante un Plan que diseñado

por el nuevo Ministerio de la Vivienda y concertado con las Comunidades Autónomas pondrá a disposición de las familias, a precios asequibles, 180 mil viviendas anuales más poniendo en juego para ello la bolsa de suelo de las Administraciones Públicas. Desde el punto de vista de la equidad, la medida es aceptable, si bien la Administración se verá involucrada en el proceso de adjudicación de esas viviendas en función de la renta de los solicitantes y del número de personas del hogar. Cuidado, que las buenas intenciones que guían al programa pueden quedar oscurecidas por la falta de transparencia y de ineficiencia que suelen acompañar a estas políticas. Pienso que puesto que la intervención pública actualmente existente es absolutamente ineficiente y falta de equidad, ya que engorda las arcas de los Ayuntamientos a costa de los ciudadanos, se tendría que suprimir dicha intervención pública, ampliando la oferta de suelo urbanizable, lo que haría bajar su precio de forma importante, a cuyo efecto se tendría que declarar como urbanizable todo el suelo, excepto aquel que el Ayuntamiento se reservara para usos colectivos: parques, jardines, escuelas, centros hospitalarios y de servicios sociales, etc. La pérdida de recursos que tal medida supondría por los Ayuntamientos tendría que ser compensada por el Estado, bien mediante transferencia de recursos o de cesión de impuestos, inclusive de nueva creación; la urbanización sería de cuenta del adquirente del suelo