

EL MUNDO

Jueves, 6 de mayo de 2004. Año XV. Número: 5.262.

OPINION

TRIBUNA LIBRE

Una política social de verdad para la vivienda

RAFAEL SANTAMARIA TRIGO

Que la vivienda es una de las principales preocupaciones de los españoles es algo que está en la mente de todos. Desde hace unos años se han combinado dos fenómenos que han convertido el acceso al primer hogar en un objetivo casi inalcanzable para una amplia mayoría de nuestra sociedad. Por una parte, el excesivo aumento de precios de la vivienda libre, que sólo en el último año, según se acaba de anunciar, ha sido del 17%. Unido a las subidas anteriores, la coloca fuera del alcance de la mayoría. Por otra, las distintas leyes estatales y autonómicas para vivienda protegida que venimos arrastrando desde hace muchos años, más de 20, que han provocado que sea imposible materialmente ponerlas en el mercado en cantidades significativas. Y en medio, una gran masa social insatisfecha que no cumple los requisitos para la vivienda de protección y que no llega a los precios de la libre.

Con este panorama, desde el recién estrenado Gobierno central se han hecho ya algunas declaraciones, que suelen ser la antesala de las medidas a tomar y que van encaminadas a dar mayor protagonismo a la vivienda protegida, con ambiciosos objetivos. Si hay que atenerse a las pocas que hemos oído, hay que decir que nos faltan por escuchar las que van en la línea de crear un mercado realista, las que dan solución al verdadero problema, su precio. Pero sí se nos ha dicho una que puede dar lugar a profundas desigualdades futuras que se vuelven contra el propio comprador, marcándole de por vida.

Efectivamente, nada se ha oído en orden a dar solución a los precios de venta. En la gran mayoría de los municipios españoles, el precio máximo apenas cubre los costos de producción y en algunos, como los de la Comunidad de Madrid, está muy por debajo de él, incluso aunque no tuviésemos en cuenta el valor del suelo. En estas condiciones es prácticamente imposible que desde el sector privado se pueda dar respuesta, tal como desearíamos, a esta gran bolsa de vivienda. ¿Y quién las va a hacer entonces? No queremos imaginar que se esté

pensando en que sea el Estado, a través de sus sociedades públicas, el que pretenda asumir esta tarea, dada su más que probada ineficacia gestora. Otros agentes, como las cooperativas, que actúan con legítimo derecho en este mercado, a través de las gestoras que cobran su margen de gestión, también tienen o, mejor dicho, también deberían tener los mismos problemas, porque los costos de producción son idénticos para todos.

No nos engañemos: sin aumentar los precios de venta no cortaremos de raíz esa lacra que es el fraude, que, además de ilegal e insolidario, convierte en irreal la pretendida vivienda protegida. ¿Protegida por quién? ¿Es proteger esta vivienda seguir consintiendo que un adquiriente tenga que comprar a precios desorbitados una parte indivisa de local comercial, o tenga que asumir cuotas de entrada o derramas extraordinarias?, ¿no es esto una subida de precios encubierta sobre la que se hace la vista gorda porque, en el fondo, se sabe que el mercado no se soporta con la aplicación de los precios actuales?

Y aquí es donde hay que hacer referencia a algunas declaraciones realizadas que tienen un gran calado social. Me refiero a que la vivienda protegida deba mantener su carácter de tal durante toda su vida útil, como medida de lucha contra el fraude. Si esto se llegase a materializar, nos llevaría a una de estas tres situaciones, a cual peor:

Una: Se mantendrían, e incluso se institucionalizarían los sobrepuestos en las ventas de este tipo de viviendas. Al vendedor de una vivienda protegida, que normalmente lo hace para irse a otra mejor, no le suele bastar el precio oficial que obtiene al vender la casa que habita y se vería casi forzado a pedir un sobrepuesto. Además, los barrios se van consolidando con el paso del tiempo, se van quedando cada vez más centrados en la ciudad, con más dotaciones, son más atractivos para vivir, lo que contribuye a que las viviendas tengan una revalorización que el vendedor querrá obtener al transmitirla. Esto no sólo seguiría desvirtuando este mercado, sino que además presionaría sobre el de la vivienda libre, porque el ciudadano tendría que emplear para su compra los sobrepuestos obtenidos en la venta anterior.

Dos: Si lo anterior no ocurre, es decir si en un futuro el vendedor de una vivienda protegida no necesita estos sobrepuestos para acceder a la nueva, sería la señal de que la vivienda libre ha bajado de precio. ¿Queremos que la vivienda libre baje de precio? ¿Qué pasaría entonces con los 20 millones de hogares existentes en España que suponen la base de la riqueza y del ahorro de las familias? Una cosa es que la vivienda libre modere su subida y otra que bajen sus precios efectivos.

Tres: Si damos por supuesto que no queremos que baje el precio de la vivienda

libre y admitiendo que se consigue parar la espiral de sobrepuestos, ¿por qué hay que cercenar la posibilidad de que las familias con menos capacidad económica evolucionen hacia un futuro mejor a través de la revalorización de su vivienda?, ¿por qué tenemos que admitir que la vivienda libre deba tener una subida moderada y condenar a la vivienda protegida a que no la tenga nunca?, ¿por qué una familia que nace con pocos recursos tiene que morir con pocos recursos? Me parece que esto no es una política verdaderamente social, más bien al contrario. El Estado debe estar para ayudar a las familias que lo necesitan, pero nunca, a través de sus medidas, cortando de raíz la posibilidad de prosperar. Lo demás sería crear indefinidamente dos capas sociales cada vez más diferenciadas, cuyo flujo de abajo hacia arriba sólo existiría en casos contados de golpes de fortuna.

Sin embargo, lo paradójico es que todo lo anterior tiene solución, si se quiere. Es muy difícil anular la tentación de pagar menos impuestos por las plusvalías que se obtienen en las compraventas, (alguna medida ya se ha propuesto, como la de que el comprador de una vivienda sólo pague impuestos sobre la diferencia entre la casa que adquiere y la anterior que ha vendido). Pero si ponemos los medios para caminar en la dirección de facilitar que el propietario obtenga de manera oficial el precio de lo que vale su casa, quizás convenzamos a muchos de obtenerlo dentro de la legalidad en lugar de obtenerlo fuera de ella. Aquí, y para no estar siempre pensando en los particulares, debemos hacer el mismo llamamiento y propiciar una solución, en relación con algunos promotores que pudieran ser colaboradores de estas prácticas. Tal como ya ocurre con las plusvalías del inmovilizado, un mejor tratamiento en el Impuesto de Sociedades sobre los beneficios de la actividad corriente que se utilicen para reinversión, que es mayor empleo, más impuestos y más riqueza nacional, animaría definitivamente a casi todos los que estén inmersos en esta vorágine.

Y para conseguir, como digo, que las familias más desfavorecidas tengan la esperanza de un futuro mejor a través de la revalorización de su vivienda, y además la obtengan dentro de un sistema de legalidad, necesariamente la vivienda protegida tiene que tener un tránsito hacia la vivienda libre, con o sin tramos, pero, en cualquier caso, con posibilidad de venta libre futura al cabo de unos años, 10 más o menos. No hay que preocuparse porque desaparezca el mercado ya construido de vivienda protegida. Como el sistema funcionaría, se crearía otro nuevo. El alquiler combinado con la descalificación, como fórmula alternativa de acceso a la vivienda, soluciona gran parte de los problemas anteriores, con opción a compra a precios establecidos desde el principio, o sin ella. Desde el actual Plan Estatal así se contempla y sería muy deseable que fuese respetado.

El resumen para acabar con el fraude y posibilitar un mercado real es sencillo.

El ciudadano siempre agradece que se le vaya de frente. Decirle: «Mire usted, el precio inicial de su vivienda protegida va a ser algo mayor, pero hemos puesto los mecanismos suficientes para que no tenga que pagar nada más, ni por locales, ni por cuotas, ni por derramas, ni por nada», es un mensaje que no sólo entiende, sino que agradece por su sinceridad y claridad. Lo que no entiende, aunque lo acepte porque no le queda más remedio, es comprobar que además del precio oficial, tiene que pagar por otras cosas, sin saber hasta el final cuánto le costará realmente su casa y sin que nadie haga nada por evitarlo.

Y si después de tomar estas medidas, las de alquiler y las de compra, surge algún desaprensivo, sea la clase de operador inmobiliario que sea, que a pesar de todo quiere seguir vulnerando la ley, no nos rasguemos las vestiduras. Impresentables los hay en todas las profesiones, lo que hay que hacer es perseguirlos a través de las denuncias ante las autoridades. Pero, por favor, no propiciemos desde la Administración que nazcan como consecuencia de medidas imposibles.

Rafael Santamaría Trigo es presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid.