

Publicat el 6-1-2013 en "Levante - EMV".

El problema de la vivienda hoy

Fernando Gaja i Díaz *

Parecía una cuestión superada, limitada a su carestía, un asunto que había encontrado vía de solución con los abundantes y baratos créditos hipotecarios, pero de pronto el problema de la vivienda retorna, retomando su cara más amarga, evidenciada en los desahucios (más de 67.000 en los tres primeros trimestres de 2012). La vivienda es el producto más caro que una persona (o familia) adquiere a lo largo de su existencia, es un bien tan oneroso porque en su producción demanda una gran cantidad de mano de obra, porque requiere suelo urbanizado, porque cada vez está más tecnologizada, con unos estándares de calidad más exigentes, y por la incidencia de los costes financieros. Por todo ello la vivienda nunca podrá ser barata, y probablemente será siempre poco accesible para un sector importante de la población.

Aparentemente esto contradice lo ocurrido en el último medio siglo cuando una parte importante de la ciudadanía ha podido acceder a la vivienda en propiedad mediante créditos hipotecarios, pero eso ha formado parte de una situación excepcional. La vivienda construida y adquirida fue en esa etapa barata, si lo medimos con un indicador habitual: los años de renta bruta total necesarios para su adquisición. Según el Banco de España alcanzó un mínimo reciente de 4 en 1998 para subir hasta un máximo de 8 en 2007. Con los salarios medios a la baja, con una quinta parte de la población en situación de riesgo de pobreza, con la mitad de la juventud en paro, con las dificultades para el acceso al crédito hipotecario,... no es aventurado estimar que la capacidad de adquisición de vivienda bajará para muchos, aunque el descenso de los precios pueda mejorarla en algo.

Ante este panorama, frecuentemente el problema se ha reconducido a la tenencia en alquiler. Así planteada, sin más, la resolución del alojamiento se enfrenta al mismo problema: la creciente insolvencia de una parte significativa de la población. Los expertos indican que para ser asequible la renta de un alquiler no debería superar el 30 % de los ingresos brutos de un hogar. El extinto Ministerio de la Vivienda en su "Programa de Alquiler con Garantías", consideraba en mayo de 2009, que los inquilinos que debían dedicar más de un 35 % de sus ingresos al alquiler eran poco solventes o seguros.

Pero paradójicamente mientras una parte importante de la ciudadanía tiene graves dificultades para acceder a la vivienda, sobra vivienda. Hay un parque sobredimensionado y en buena parte vacío (aproximadamente una quinta parte de las viviendas principales están habitualmente vacías;

viviendas, destaquemoslo, de propiedad privada). Y un dato más: tenemos una de las ratios de vivienda por habitante más alta de Europa, con un total que frisa los 26 millones (aunque algo más de 8 son secundarias o turísticas) para los aproximadamente 16 millones de hogares.

La vivienda, como otras necesidades básicas (sanidad, educación, pensiones, protección social, dependencia,...), sólo puede ser resuelta adecuadamente, para una parte importante de la ciudadanía, a través de la iniciativa pública, porque el mercado deja fuera, marginaliza, a sectores que en épocas de crisis son crecientes. La solución pasa por la constitución de un parque público de viviendas en alquiler, como tienen otros Estados europeos. Piénsese, por ejemplo, en la oportunidad perdida que han supuesto las desgravaciones fiscales a la adquisición de vivienda para comprender que la opción de llevar a cabo una política de la vivienda pública es perfectamente viable. Los Presupuestos Generales del Estado de 2008 estimaban en unos 5.000 millones de euros lo que las Administraciones Públicas dejarían de percibir ese año por desgravaciones fiscales, una cifra con la que se podrían haber construido un mínimo de 50.000 pisos de propiedad pública destinados al alquiler. Multiplíquese esta cifra por el periodo en que han estado vigentes, desde 1979, para imaginar lo que significaría un parque público de viviendas en alquiler de alrededor de un millón de unidades.

Hoy se presenta otra oportunidad. La Administración Pública va a disponer, tras la constitución del llamado "Banco Malo" (el SAREB o Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración), de un parque inmobiliario, traspasado desde la banca publicada ("nacionalizada"), con el que comenzar una política de vivienda social, si no opta por entregarlo a los "fondos buitres", arrastrando perdidas que asumiremos, una vez más, colectivamente.

Imatge:

* Arquitecte

Fitxer baixat de <http://www.terracritica.org>