

¿Falla el mercado o fracasan las políticas?

ANTÓN COSTAS

EL PAÍS - 07-03-2007

España ha sido el país europeo que más viviendas nuevas ha puesto en el mercado durante los últimos cinco años, un número mayor que toda la vivienda construida en Francia, Alemania e Italia juntas. En todo caso, una cantidad superior a la demanda procedente de la formación de nuevos hogares, contando con la inmigración.

Sin embargo, cada vez es mayor el número de personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda. Como señalé en el artículo de ayer, si hoy tuviesen que comprarla contando sólo con los recursos provenientes de los ingresos del trabajo y de las prestaciones sociales (desempleo y pensiones), aproximadamente el 25 % de la población estaría en esa situación. Esta dificultad la sufren ya los hijos de las clases medias. Ante esta situación, la pregunta surge de inmediato: ¿falla el mercado o fallan las políticas?

Una economía que ha sido capaz de poner en el mercado ese volumen de viviendas nuevas no puede ser un mercado donde el volumen de oferta es rígido. En todo caso, el problema de la oferta está en la tipología de la vivienda que se ha construido (superficie inadecuada y régimen de propiedad en vez de alquiler), en la localización y función de muchas de ellas (viviendas no principales utilizadas como segundas residencias en la costa y en parajes del interior y de la montaña) y en los precios (astronómicos en relación con las rentas de los colectivos más débiles).

Pero en esa inadecuación de la oferta han tenido mucha influencia las políticas públicas. Por un lado, por la inacción de los poderes públicos en la promoción de vivienda adecuada para estos colectivos. Probablemente algo ha tenido que ver la espectacular mejora de las condiciones financieras del crédito a la vivienda (bajos tipos de interés y alargamiento del plazo de la hipoteca) que se produjo con la entrada en vigor del euro a finales de la década de 1990. Esas condiciones crediticias hicieron creer a nuestros gobiernos que el mercado por

sí solo era capaz de suministrar independientemente vivienda a todo aquel que la demandase, independientemente de su nivel de ingresos. La famosa frase de Francisco Álvarez-Cascos afirmando que si los precios subían era porque la gente podía comprar reflejaba esa política de *laissez faire*. ¿Para qué actuar desde la política pública si el mercado era eficiente?

Llevados también por esa creencia, muchos ayuntamientos se dedicaron a desarrollar lo que podríamos llamar un *urbanismo fiscal*; es decir, a obtener ingresos con el planeamiento urbanístico y con la venta del suelo público donde deberían haberse construido viviendas de protección oficial a precio asequible para la gente con escasos recursos o directamente pobres, para financiar (en los casos de mayor honestidad) otros equipamientos sociales, como polideportivos y todo tipo de mejoras y eventos.

Por otra parte, las políticas de vivienda estatales no han tenido, en general, el objetivo de mejorar la calidad de vida y el bienestar de los pobres y de las familias de rentas bajas. Sus objetivos básicos han sido, en primer lugar, favorecer el acceso a la propiedad de las clases acomodadas; es decir, crear una sociedad de propietarios. En segundo lugar, utilizar la política de vivienda como un instrumento de política económica para estimular el crecimiento y el empleo. Con este objetivo es indiferente para quién sean las viviendas que se construyen.

Hay muchas razones para defender que las políticas públicas incentiven a los ciudadanos a consumir más vivienda de lo que harían si no existiesen esos incentivos. Sabemos que la vivienda hace a las familias mejores padres, mejores ciudadanos y mejores vecinos. Además, se trata de una forma de ahorro que permite a sus titulares afrontar contingencias inesperadas y hacer frente a necesidades relacionadas con la vejez y la dependencia, liberando parcialmente de esa carga al sector público. Sin olvidar que las leyes protegen más la propiedad de la vivienda que otros activos en los que una familia también puede ahorrar, lo que hace de la vivienda un activo más seguro frente a contingencias como, por ejemplo, un posible embargo por impago de una multa.

El problema es que la forma a través de la cual el Estado canaliza este apoyo a la vivienda no favorece a los más pobres. Por un lado, las deducciones en el IRPF por compra de vivienda -el principal instrumento de apoyo a la misma- no tienen efecto directo sobre las familias con ingresos bajos por un motivo muy sencillo: no tienen rentas suficientes que les permitan deducir nada en el IRPF. Tanto es así que muchos hogares no llegan ni al límite de rentas que obliga a declarar.

Además, el precio de las viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general o especial, tanto de venta como de alquiler, están por encima de lo que sería el precio asequible que deberían pagar las familias con menores recursos si dedicasen como máximo el 35 % de sus ingresos al pago de la hipoteca o del alquiler. Así, el precio asequible para una familia de rentas bajas en Barcelona en 2004 era de 68.157 euros, mientras que el precio de una VPO de régimen general era de 97.269 euros, y de régimen especial, de 70.146 euros. En los dos últimos años la cosa no ha mejorado.

La conclusión parece clara. El resultado conjunto del urbanismo fiscal practicado por los ayuntamientos, de los incentivos fiscales del IRPF y de la orientación que hasta ahora ha seguido la VPO es lo que estamos viendo: si sólo cuentan con sus ingresos actuales, los hogares de rentas bajas y las familias pobres no tienen capacidad de acceder a una vivienda digna y asequible, ya sea de compra o de alquiler. Esa es la causa de la rebelión de los *mileuristas* de la que les hablaba ayer.

Actualmente, ya nadie duda de que sin un mayor activismo público en el mercado de la vivienda de protección oficial (especialmente la VPO de alquiler de precio asequible), el problema de acceso para los grupos sociales más débiles irá en aumento. Para lograrlo hay que dar contenido al derecho a la vivienda del que habla nuestra Constitución. Pero el problema que se plantea al llegar a este punto es qué debemos entender por derecho a la vivienda y cómo debemos financiarlo. De eso les hablaré mañana.

Antón Costas es catedrático de Política Económica de la Universidad de Barcelona.