

## *¿Derecho a la vivienda: uso o propiedad?*

ANTÓN COSTAS

EL PAÍS - 08-03-2007

---

Además de constituir una preocupación fundamental para muchas familias de rentas bajas y medias, la vivienda se está convirtiendo en una prioridad para los gobiernos. De ahí que hayan comenzado a incluir la vivienda entre las prioridades de su agenda política. Esta prioridad se manifestará de modo más intenso en los programas electorales de los próximos comicios locales.

Esta mayor sensibilidad política al problema de la vivienda es, en gran parte, la reacción a dos tipos de movimientos sociales. Por un lado, la rebelión de los jóvenes *mileuristas*, a la que me referí en el artículo del martes, quienes, incapaces de emanciparse y salir de casa de sus padres, han comenzado a movilizarse.

Por otro, al activismo de muchos actores sociales que llevan tiempo trabajando, tan afanosa como precariamente, en la búsqueda de soluciones concretas para grupos marginales y familias pobres con graves problemas de acceso a una vivienda digna. Al actuar como verdaderos empresarios altruistas de políticas públicas, estos activistas cívicos dan voz a colectivos sin capacidad por sí mismos para colocar sus necesidades en la agenda política de los gobiernos.

Una de las novedades que aportan estos movimientos es la reivindicación de un nuevo derecho a la vivienda, similar al derecho que se reconoce a la educación, a la salud o al acceso a servicios públicos básicos como la electricidad y el agua. O más recientemente, el derecho a la dependencia. Este derecho a la vivienda, una vez reconocido, obligaría a los poderes públicos a responsabilizarse de su provisión dando contenido jurídico y material al precepto constitucional del derecho de todo español a la vivienda.

Hay muchas razones para considerar que el acceso a un alojamiento digno y asequible es un elemento básico de la ciudadanía y de la cohesión social. Pero el

camino hacia la formulación de la vivienda como un derecho universal será largo y difícil de construir.

Entre otras razones, porque exigirá llevar a cabo una operación de cirugía cultural, consistente en separar el derecho a un alojamiento digno y asequible de la aspiración a ser propietario de la vivienda. La *cultura de propiedad* de la vivienda, aunque reciente en el tiempo, es muy fuerte en la sociedad española. Más del 80% del *stock* de vivienda habitada en España lo es en régimen de propiedad, un porcentaje que está a mucha distancia de cualquier otro país desarrollado. Como señalé ayer, esa cultura de propiedad ha sido fuertemente incentivada por las políticas de vivienda que se han llevado a cabo en el último medio siglo.

Pero lograr que todo español sea propietario de su vivienda no puede ser una obligación de los poderes públicos. Sí lo es, en cambio, el asegurar el derecho ciudadano a acceder, en condiciones de *precio asequible*, al disfrute de los servicios de una vivienda que permita llevar una vida digna.

Cuando se habla de equiparar el derecho a la vivienda con el derecho a la sanidad, la educación, la dependencia, el agua o la electricidad, supongo que de lo que se está hablando es de los servicios que presta la vivienda, no de su propiedad.

Identificar el derecho a la vivienda con la propiedad da lugar a muchos agravios comparativos. ¿Qué sentido tiene financiar la propiedad a los jóvenes, y no el alquiler social asequible? La condición de joven no nos dice nada acerca de su situación económica en el futuro. Es muy posible que estemos proporcionando viviendas de protección oficial en propiedad a jóvenes que hoy son *mileuristas* pero mañana pueden ser ejecutivos con buenos ingresos. En todo caso, dado que no es posible tener una vivienda en propiedad de forma gratuita o a precios subvencionados para todo el que la necesite (habría que dedicar a vivienda todo lo que se gasta en educación, salud, pensiones, seguridad o infraestructuras), hay que seleccionar y sortear quiénes serán los agraciados. Pero la selección y el sorteo produce muchas injusticias comparadas, como se puede comprobar

analizando con cuidado los actuales procesos de reparto de la vivienda de protección oficial, especialmente la de promoción privada.

El derecho a la vivienda tiene que descansar sobre algún criterio que permita guiar y evaluar las políticas. Ese criterio puede ser el concepto de precio asequible, entendido como aquel precio igual al porcentaje máximo de la renta (normalmente el 35%) que un hogar debería dedicar a la vivienda sin poner en riesgo todos los demás consumos que son necesarios para llevar una vida digna, además de reservar una parte para el ahorro. Esta noción de precio asequible debería incluirse y cuantificarse en todas las normativas sobre vivienda de protección oficial. Tendríamos de esa forma un criterio cuantitativo con el que medir y evaluar las políticas de vivienda.

Como señalé ayer en estas mismas páginas, los instrumentos actuales de las políticas de vivienda -las deducciones fiscales en el IRPF y la vivienda de protección oficial de régimen general- no tienen efectos sobre las familias de escasos recursos. Por tanto, se necesitan nuevas políticas públicas que vayan dando cuerpo a un futuro derecho al acceso a una vivienda asequible.

Esas nuevas políticas que garanticen a las familias pobres y de rentas bajas el derecho a acceder a una vivienda asequible necesitan apoyarse en dos pilares básicos. Por un lado, en ayudas públicas directas al alquiler o a la compra, y que permitan a las familias con escasos recursos situarse en ese umbral de asequibilidad. Por otro, en la promoción de vivienda social de alquiler protegido.

¿Cómo se financiaría esa nueva política de apoyo directo a la vivienda de las familias con menos recursos? Por parte estatal, con el aumento de ingresos presupuestarios que se lograría reduciendo el nivel actual de desgravación por vivienda en el IRPF, de acuerdo con las recomendaciones que de forma unánime hacen todos los expertos. Por parte autonómica y local, dedicando el suelo público existente, y el que se pueda obtener en el futuro, a la construcción de vivienda de protección oficial, de promoción pública o privada, de alquiler

social. Ese es el camino. Aunque sea largo. Porque el derecho a la vivienda no puede depender, como ahora ocurre, de la suerte de un sorteo.

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