

# El problema de la vivienda. Los límites de la hora liberal



*El estado actual de las economías capitalistas es un vástago de un interjuego hasta cierto punto caótico entre las tendencias del laissez-faire y de la acción gubernamental (Kalecki, 1970).*

Este escrito de Kalecki, transcripción de una conferencia suya en Cambridge tras la traumática experiencia vivida con la invasión de Checoslovaquia y el golpe de Gomulka en Polonia, es índice de la tremenda lucidez del principal representante de la izquierda keynesiana que veía venir la crisis de 1973, producto para él de la guerra de Viet-nam. La capacidad para centrarse en lo esencial de un autor que fue keynesiano antes que el propio Keynes, y que llegó a la formulación de la teoría de la ocupación y el ciclo capitalista en 1933, a partir de la visión sobre la demanda efectiva de su compatriota, marxista como él, Rosa Luxemburgo. Un tópico, la demanda efectiva, que los economistas preocupados por los problemas sociales, sabemos está detrás del problema de la vivienda, en realidad es sinónimo del citado problema.

## **Es bueno recurrir a la historia económica cuando el tema es controvertido**

Durante los últimos años de la autarquía española, previos al gran auge de la construcción entre 1955 y 1968; el mercado de viviendas de lujo y de clase media había comenzado su despegue, estimulado por las inversiones franquista en hogares para sus funcionarios y cuadros militares y sindicales y por los bajos salarios en la construcción. La demanda de esa categoría de inmuebles animaba el precio de los solares. Más tarde, cuando se edificaron los primeros polígonos del extrarradio, revalorizaba el suelo urbano

periférico. El crédito oficial para clase media favorecía el encarecimiento del nuevo suelo, cuyo sobreprecio expulsaba a los inquilinos y compradores pobres. [1] El aumento de la población agravó el problema, pues incrementaba el déficit entre la demanda efectiva y la necesidad, la cual encarece el suelo urbano, pero no estimula la construcción de viviendas modestas. Un problema que tardó más de 20 años encontrar una solución parcial, que Vicente Mortes, director y ministro de vivienda franquista, entrevistó en 1959, cuando apeló a las Cajas de ahorro y banqueros, para encontrar la fórmula de que los ahorros futuros pagaran la obra del momento; una solución que se libró de ser una burbuja más gracias a las divisas aportadas por los emigrantes, los turistas y el capital extranjero, eufórico por el gran auge europeo de posguerra.

La historia nos enseña que “solo la conciencia social, que carga sobre los rentistas el coste de construir casas para los trabajadores permite romper el círculo vicioso de la especulación”[2]. Justo lo que ocurrió en la Viena de los años veinte, con el gobierno municipal socialdemócrata y, sobre todo, en las Islas Británicas de la II posguerra mundial, con los laboristas, cuya experiencia sirvió de ejemplo para los socialdemócratas y democristianos de los Países Bajos, Escandinavia y la Alemania Federal. En aquellos años, el suelo fue municipalizado temporalmente y se edificaron millones de viviendas públicas en alquiler. Incluso los arquitectos y técnicos falangistas españoles, se atrevieron a citar la experiencia municipalizadora, y plasmarla en un documento previo al II Plan de la Vivienda franquista[3]. Ni que decir, que la cita fue eliminada del Plan y no se volvió a hablar de ella.

Pero los autores de esos años eran muy conscientes de que estaban asistiendo a una pugna, que en Europa quedó en tablas, pero en España ganó la financiarización de la vivienda. El proceso por el cual el hogar humano se convierte en un activo financiero; un hecho que tiene su fundamento en la separación del negocio de compra-venta de viviendas en especulación con el suelo urbano y construcción de inmuebles, una actividad ésta última industrial, que recibe como tal un beneficio común y corriente, más bien modesto, y una actividad especulativa de explotación de rentas de situación urbanas, con su propio ciclo económico. Una financiarización de la vivienda social que Europa inició en los años setenta, primero con Giscard D'Estaing en Francia, al cual siguieron Margaret Thatcher y los demás, que fue mirada con desconfianza por el *New Deal*, pero que España comenzó en la segunda mitad de los años cincuenta.

### **La Financiarización de la Vivienda**

Si el lector quiere comprobar el nivel alcanzado por la vivienda como refugio financiero, no tiene más que acudir al artículo de D. Luis Garicano publicado por *El País* (21-12-2018). Despreciando la tradición económica, que ha resaltado la repercusión de las rentas ricardianas sobre el mercado del suelo, al que se debe separar del coste de construcción para comprenderlo; el economista de Ciudadanos nos sermonea sobre las virtudes del *laissez-faire*, se permite asegurar la primacía de la doctrina liberal sobre la experiencia concreta, que certifica lo contrario, y nos remite a los intentos de Miguel Boyer y Rodrigo Rato, cuyas consecuencias aún deberían seguir vivas en nuestra memoria, para terminar afirmando que la carestía de los hogares está provocada por la falta de diligencia de los servicios municipales y autonómicos en la concesión de licencias de obra y urbanización.

La principal virtud del artículo citado, ha sido abrir la polémica, pues ha sido contestado desde todos los ángulos; del arquitecto partidario de los urbanitas al militante del PSOE. Solo el arquitecto Eduardo Leira, sin embargo, se ha atrevido a poner en cuestión el paradigma liberal; si seguimos la polémica, podemos levantar acta que, como en 1957, el reconocimiento del problema no implica voluntad política suficiente para resolverlo.

Alineados con el liberalismo, sobre todo en la mala memoria para las burbujas inmobiliarias, sus síntomas, causas y consecuencias, aunque siempre solicitando fondos públicos para su actividad privada; los empresarios inmobiliarios vuelven a utilizar la coartada de la facilidad para crear empleo de la construcción, “el que más crece, con un 22,1 % de puestos de trabajo más que en 2017” (*El País*, 23-12-18), para pedir más liberalización, menos detallismo en el análisis de los proyectos, más facilidades de financiación y más suelo a disposición de los promotores. Celebran las subidas permanentes de precio por encima del IPC, como si fueran a beneficio de todos los ciudadanos, tomando como referencia los precios de 2007; olvidan que fueron calificados precios de “burbuja” y empujaron un endeudamiento que estamos pagando caro en nuestro “bienestar”. Mientras el “efecto riqueza”, provocado por el alza de los precios, eleva peligrosamente el desahorro de las familias.

La subida del precio del activo *vivienda*, se refleja principalmente en su rentabilidad, cercana al 5% de su valor de cotización (*El País*, 2-9-18). La vivienda vuelve a situarse como el activo financiero más fiable, porque mantiene su rentabilidad en sus términos históricos<sup>[4]</sup> y sobre los valores de cotización. Además, la posición de mercado de los propietarios mejora, provocando subidas de alquileres por rentas de situación en Madrid o Barcelona que superan el 40%. La mayoría de los agentes identifican la causa de fondo en la liberalización promovida por el Gobierno de Rajoy en 2013, menos Helena Bauza, secretaria general de vivienda, quien considera que aún hay que recabar datos. Mientras ella y sus asesores discuten si son galgos o podencos, los jóvenes se ven obligados a volver a sus refugios familiares, renunciando a la emancipación que tanto necesita el país entero. ¿Razones? Eduardo Mendiluce y la generalidad de los asesores y empresarios inmobiliarios se precipitan en recordar los efectos de la congelación de alquileres de 1946, olvidando que la citada medida fue una copia de las promulgadas en los años 1920 y 1930, y que aquellas no provocaron la destrucción del mercado de arrendamientos. La razón habría que buscarla, en mi opinión, en el carácter drástico de la congelación de 1946, totalmente ausente de las propuestas actuales, y en la apuesta deliberada y explícita de los falangistas por la vivienda en propiedad para todos los españoles, derecho reconocido en el *Fuero del Trabajo*. Al contrario que en los años cuarenta, cuando el IPC anual era de dos dígitos y no estaba permitida la revisión del alquiler al coste de la vida; la inflación actual es casi despreciable – sería cero o menos si no fuera por la vivienda- y la propuesta de duración es de cinco años.

### **El Mercado de Compra-Venta de Viviendas**

La acumulación de stocks de viviendas sin vender en los balances bancarios tras el desplome del mercado financiero de hipotecas en 2007, y su posterior absorción por todos nosotros en forma de *banco malo*, explica en gran parte la lenta recuperación de la obra nueva; por otro lado, la mala situación geográfico-

urbanística de la mayor parte del stock por vender el 2007, permite comprender las subidas del precio de las nuevas promociones en ubicaciones urbanas mucho más competitivas, de propietarios de solares que vieron venir la crisis y se retrajeron, o sobre solares adjudicados a los bancos en pago de deuda. Además, los nuevos compradores potenciales, los jóvenes, carecen de la solvencia hipotecaria exigida en tiempos normales o, habiendo aprendido en cabeza ajena, saben que los empleos y su ubicación en el mapa peninsular e incluso europeo, no son un bien duradero y estable.

La movilidad empuja hacia el alquiler, las nuevas generaciones, además, atrasan la edad de creación de familias, cuando lo desean, que no es siempre, y buscan una nueva sociabilidad, solo viable en un entorno urbano, preferiblemente los barrios tradicionales; como dice Eduardo Leira “crece la presión sobre la ciudad”. El derecho a la vivienda ya no responde para las nuevas generaciones al lema falangista de *España país de propietarios*. La propiedad, poco a poco, se reconvierte al seguro de vejez, un ahorro que se disfruta cuando el jubilado ya no se ve obligado a pagar un alquiler; desgraciadamente, por la falta de sensibilidad de los sucesivos gobiernos para con los jóvenes, el piso del jubilado es también un refugio para hombres y mujeres, jóvenes a su pesar, que no pueden emanciparse y vuelven a casa de los padres ante la imposibilidad de pagar un alquiler.

### **Regular el mercado de Alquileres**

Es evidente que la pregunta de Luis Garicano (*El alquiler y la vivienda, ¿Debe ser regulado?*) Tiene una respuesta afirmativa, si no queremos seguir empantanados con una generación perdida y todas las consecuencias que ello comporta. Razones hay de sobra, y la experiencia histórica así lo avala, para saber que el mercado no se regula para satisfacer necesidades, sino para dar respuesta a una demanda financieramente solvente. La teoría económica, desde hace casi cien años, nos indica que los factores de monopolio crecen cuando no se los ataja y la práctica de mercado de la vivienda, excepto en circunstancias excepcionales como la Europa de la II posguerra, lleva a que una parte muy importante de la población termine en las “favelas” y otros viviendo de realquilados o en casa de sus padres.

Tenemos un Estado del Bienestar y la práctica democrática de los últimos cuarenta años nos ha ido creando una cultura fiscal, aún muy débil, y regulatoria, el granuja simpático llegó a estar en retroceso; vivimos momentos muy complicados en que los viejos demonios parecen estar relativamente de vuelta. Cojamos el problema de la vivienda por los cuernos, como parte de la terapia democrática que necesitamos.

Todos los ponentes de la polémica publicada durante los últimos cuatro meses, coinciden en dos aspectos, hay que movilizar las viviendas principales cerradas por sus propietarios y el Estado tiene que tomarse en serio la puesta en el mercado de arrendamientos de, al menos dos millones de viviendas sociales, cifra que nos igualaría a los países europeos que hicieron su trabajo cuando tocaba; cuando aquí el régimen franquista mantenía enormes cinturones chabolistas, esperando veinte años a que los ahorros de los emigrantes y la especulación alojaran en pisos de propiedad a las familias que habían emigrado desde la España rural y agrícola a los centros industriales.

La experiencia de la Inspección de Hacienda contra el fraude en las ayudas juveniles al alquiler, nos indica que existen suficientes mecanismos informáticos para detectar la ocupación fiscalmente opaca de viviendas en alquiler; por lo tanto, se puede llegar a la creación de un mapa fiable de viviendas vacías y alquilables. Existen mecanismo fiscales para incentivar su salida al mercado y, caso de que los propietarios prefieran pagar un sobre coste fiscal, financiar la construcción de viviendas sociales.

Esto último nos conduce al otro aspecto contemplado que define el panorama actual de la vivienda: la acumulación por años de demagogia anti-impuestos, de un déficit enorme de viviendas sociales, dos millones según la “Asociación de promotores”. El coste de cubrir el déficit, según la citada asociación (*El País*, 16-12-18) sería de 300.000 millones en 12 años. Un coste excesivo, porque está calculado como un mercado cautivo para ellos que serían los beneficiarios de la movilización del suelo y gestores del parque con cargo a las finanzas públicas. Sin embargo, el coste sería como mínimo, si se hiciera como empresa pública municipalizada, de 8.000 millones anuales durante 12 años. Una inversión que se recuperaría con los alquileres, pero que implicaría un cambio profundo en la composición del endeudamiento público; una negociación con Bruselas, basada en garantías solventes, un gran programa de empleo juvenil y sobre todo, un cambio en la cultura de los españoles en relación con el hábitat y la propiedad. Para ello es necesario utilizar la facultad de detener los abusos de los arrendadores, con una norma que de garantías a los arrendatarios de continuidad en la ocupación de la vivienda y seguridad en el precio del alquiler, durante un tiempo que compense los avatares de los traslados y cambios de residencia y permita organizar la vida familiar.

Una propuesta como ésta, implica una movilización de suelo público, como no se hace en España desde hace muchos años, pero que si se hizo en los años sesenta y en los primeros años de la democracia. Pero, a la vista de la nueva cultura urbanita de los jóvenes, debería ir acompañada de un replanteamiento del centro y los barrios tradicionales populares de las ciudades, lugar donde tiene sentido la vivienda mínima o el piso compartido, de cara a un nuevo tiempo, donde el automóvil perderá protagonismo, tanto por el precio de la energía, y del mantenimiento del vehículo, como por la necesidad de combatir la polución urbana y el cambio climático. Tampoco sería viable la propuesta sin una nueva Ley del Suelo “ad-hoc”, que utilizara por fin la obligación enunciada en el artículo 47 de la Constitución, de proteger el derecho del ciudadano a la vivienda. Actuando los ayuntamientos de agente urbanizador al servicio de la vivienda social. Mi opinión, a la vista de las experiencias históricas que la avalan; a favor y en contra, tanto en nuestro país como en Europa, es que la propuesta de que nuestro país asuma la vivienda social pública en alquiler merece la pena ser estudiada.

[1] Jose Candela Ochotorena: en [www.TESEO](http://www.TESEO) y [www.RODERIC.UV/JOSECANDELA06-10-2017](http://www.RODERIC.UV/JOSECANDELA06-10-2017) LA POLITICA FALANGISTA Y LA CREACIÓN DE UNA CULTURA DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA EN EL PRIMER FRANQUISMO, 1939-1959,

[2] Robinson, Joan (1960: pp. 284) *La Acumulación de Capital*. México, F.C.E.

[3] Secretaría de Ordenación Económica y Social (1954) *Estudios para un Plan Nacional de la Vivienda*, Madrid, Presidencia del Gobierno.

[4] Ver anexo estadístico de rentabilidades del capital en el Siglo XX al trabajo de Piketty Th (2014), *El Capital en el Siglo XXI*, F.C.E.

[Ver el artículo en la web](#)