

## La vivienda: entre el derecho y la especulación

**E**l acceso a la vivienda constituye un derecho fundamental. Está reflejado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948, que en su artículo 25 reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de la adecuada provisión de bienes y servicios que garanticen su salud y bienestar. Entre esos bienes y servicios esenciales se encuentra la vivienda, ya que la satisfacción de las necesidades humanas asociadas a ese bien primario resulta crucial en relación con una vida buena y el avance del bienestar en una sociedad. De ahí que la mayoría de las constituciones, además de enunciar el reconocimiento de este derecho, hablen también de la obligación de los poderes públicos de promover su adecuada materialización. La Constitución española señala en el artículo 47: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación». En consecuencia, cuando tal reconocimiento no venga acompañado de los mecanismos capaces de subvenir dicha necesidad, nos deberíamos preguntar acerca de si la naturaleza del orden social resulta conforme al espíritu y letra constitucional.

# INTRODUCCIÓN

En España existe un problema serio de cobertura de las necesidades relacionadas con la vivienda. No se debe a que nuestro parque residencial sea reducido. Cruzando los datos de creación de hogares y aumento de la oferta de vivienda, se puede concluir que no es un problema de escasez. Solo en zonas muy concretas –grandes ciudades y algunos municipios del litoral donde se concentran la mayoría de las oportunidades laborales– el *stock* existente resulta insuficiente frente a las variables demográficas de población y creación de nuevos hogares. El auténtico problema de la vivienda en España tiene que ver con las dificultades de acceso a la misma y las condiciones en que se encuentran esas viviendas.

## El acceso a la vivienda en España

Las dificultades para acceder a una vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, marcan las condiciones de vida de una parte significativa de la población, especialmente la más joven. Dado que el sistema de provisión de vivienda está en manos del mercado inmobiliario y de las grandes promotoras privadas, las posibilidades de disfrute de una casa dependen fundamentalmente de la proporción entre los ingresos disponibles y la evolución de los precios. Cuando la evolución de estas variables diverge, el esfuerzo para comprar una vivienda o acceder a ella en régimen de alquiler se altera sustancialmente. Para una persona asalariada los ingresos disponibles se encuentran sometidos a los avatares del mercado de trabajo, mientras que los precios de la vivienda dependen de un sector inmobiliario que funciona como un mercado financiero sometido a los consabidos ciclones especulativos.

Aunque los indicadores relativos al esfuerzo para la compra de una vivienda han mejorado ligeramente tras el estallido de la burbuja financiera-inmobiliaria, la realidad es que esta evolución no ha afectado a toda la población por igual. La devaluación salarial y la precarización en las relaciones laborales han sido la norma entre jóvenes y clases populares; sin embargo, los cuadros ejecutivos y las clases medias altas han salido favorecidas por el despliegue del abanico salarial. Esto ha hecho que el incremento de las dificultades de acceso a la vivienda de las clases populares haya venido de la mano del aumento de las facilidades que logran en este mismo campo las clases más pudientes, lo que ha contribuido a tensar los precios de la vivienda en las zonas que entran en el radar de estos sectores sociales con alto poder adquisitivo. Entre otras consecuencias, el esfuerzo de las familias con menos ingresos para acceder a una vivienda en alquiler no ha parado de aumentar en los últimos lustros. Tampoco los desahucios (primero por impago de hipotecas, luego por impago de alquiler) y los procesos de gentrificación y expulsión de los sectores populares de los barrios céntricos de las ciudades han cesado en ningún momento. Para las familias más modestas, adquirir una vivienda sigue siendo un sueño imposible de realizar.

## Las condiciones de la vivienda

El otro aspecto importante del problema de la vivienda en nuestro país tiene que ver con las condiciones de habitabilidad y localización. La Constitución y otras cartas de derechos fundamentales hablan de que la vivienda debe ser digna y adecuada. Una vivienda asequible en condiciones dignas es la que permite el desarrollo de una vida sin merma de oportunidades. Una vivienda en malas condiciones en un barrio o en una zona geográfica con pocos servicios reduce las oportunidades de lograr una mejor educación o un empleo, y esta desventaja se transmite entre generaciones favoreciendo la reproducción tanto de la desigualdad como de la pobreza. Combatir las viviendas precarias y dotar de servicios a las zonas urbanas periféricas y rurales degradadas resulta tan relevante como la lucha en favor de facilitar el acceso.

La urbanización acelerada y el modelo de negocio inmobiliario derivado de la “cultura del pelotazo” han dado lugar a que muchas construcciones padezcan problemas estructurales, baja calidad en los materiales empleados y deficiencias en cuanto a su diseño y confortabilidad. Una mala orientación, un insuficiente aislamiento, la existencia de humedades y goteras, la escasez de luz o una ventilación inadecuada, repercuten negativamente en el bienestar y en la calidad de vida de los residentes. En muchos edificios se han descuidado los servicios y los espacios comunes. Las carencias de luminarias o la ausencia de ascensores y accesos adaptados a personas con movilidad reducida convierten los hogares en prisiones en las que sus miembros quedan atrapados. En el interior de la vivienda, las instalaciones sanitarias básicas (inodoro y bañera o ducha), así como la superficie útil, raramente se encuentran adaptadas a las necesidades de los ocupantes. Muchos hogares no disponen del número de habitaciones suficientes para garantizar la necesaria intimidad.

Son problemas en los que se entrecruzan el estado físico de las viviendas con la condición socioeconómica de los residentes. El hacinamiento o el mantenimiento inadecuado de las casas son problemas asociados a la falta de ingresos y a la pobreza. Los grupos más vulnerables y las clases sociales más modestas padecen en mayor grado las malas condiciones de la vivienda y los inconvenientes de la falta de espacio. Además, ante un magro ingreso los gastos en los consumos corrientes de gas, electricidad o agua adquieren un peso desproporcionado en el presupuesto familiar que impide la satisfacción de otras necesidades domésticas. Los consumos energéticos requeridos por los hogares fosilistas de las sociedades modernas dejan fuera de los estándares de confort a buena parte de la población.

## Las medidas necesarias

La vivienda sigue siendo una asignatura pendiente en la tarea de promover una vida buena. Su acceso debería estar garantizado a cualquier persona. Además de procurar el acceso a

toda la población, deben estar en condiciones dignas para permitir el desarrollo de un proyecto vital sin merma de oportunidades, lo que implica que las viviendas se encuentren en buen estado, adaptadas a las necesidades de quienes las habitan y que existan servicios sociosanitarios, educativos y opciones laborales allí donde se localizan. El modelo urbanizador e inmobiliario español no atiende a ninguna de esas exigencias en lo que respecta a las necesidades de las clases populares. Para estos sectores sociales no solo resulta desproporcionado el esfuerzo requerido para acceder en propiedad o alquiler a la vivienda, sino que a pesar del esfuerzo realizado se encuentran luego con que no suelen estar en las condiciones adecuadas que esperan. Situadas habitualmente en barriadas del extrarradio o en municipios satélites de las grandes ciudades, los equipamientos y las dotaciones de servicios suelen ir a la zaga del impulso urbanizador. Normalmente rodeadas, cuando no atravesadas, de autovías, circunvalaciones u otras infraestructuras viarias, nunca les llega el turno en los planes –siempre pensados para los centros urbanos– de creación de zonas de bajas emisiones o en las medidas para combatir el ruido.

La situación que atraviesa la vivienda en nuestro país reclama la combinación de medidas urgentes con planes de intervención a más largo plazo. En lo que se refiere a las primeras, es un logro de los movimientos sociales haber situado en el centro del debate el tema de la regulación de los precios de los alquileres. La ausencia de un parque suficiente de viviendas a precios asequibles es un hándicap que padece sobre todo la población más joven. El control de las subidas abusivas del precio del alquiler que evite trayectorias divergentes con la evolución de los ingresos, la obligación de renovación automática de los contratos de alquiler (salvo incumplimientos manifiestos por parte del arrendatario o porque el arrendador precise recuperar la vivienda por necesidades familiares) y la regulación de la limitación de los usos de la vivienda para que estas no pierdan su función residencial convirtiéndose en apartamentos turísticos de la mano de plataformas de alquiler vacacional del tipo Airbnb, son medidas de choque que pueden aliviar de forma inmediata un mercado extremadamente tensionado en los últimos años. No hay que olvidar que España es el país de la Unión Europea en el que el alquiler representa un porcentaje mayor en el presupuesto de los hogares.

Pero no será suficiente si no se incrementa en el medio y largo plazo el parque de vivienda en alquiler a precios asequibles. Para ello se hace necesario un cambio de modelo inmobiliario y acertar con las políticas públicas que promueven el acceso a la vivienda. En relación con esto último, por ejemplo, las políticas de incentivos fiscales impulsadas desde las últimas décadas del siglo pasado hasta el 2013, año en que se eliminó la deducción fiscal por compra de vivienda, no solo beneficiaron principalmente a las clases medias y altas, sino que además restringieron considerablemente el mercado de alquiler. En la actualidad, la debilidad de las políticas públicas de vivienda en España es manifiesta.

Uno de los puntos ciegos más clamorosos es la falta de vivienda social en régimen de alquiler y la baja oferta de vivienda sin ánimo de lucro. El modelo inmobiliario español está infestado de agentes con una cultura empresarial poco menos que dudosa. A las empresas y promotores particulares se han unido en tiempos recientes fondos buitres y un inusitado apogeo de las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIS). Frente a ellas las iniciativas sociales, las cooperativas o las empresas municipales de vivienda desempeñan un papel marginal. Ante este panorama resulta impostergable que los poderes públicos se atrevan a regular los flujos de capital de las compañías gestoras de estos activos, así como los precios del suelo. Este último es un bien inelástico, dado que no puede ser producido y se encuentra confinado en el territorio. Frente a él, sin embargo, la oferta de crédito es elástica y el capital inversor goza de una movilidad sin precedentes, provocando que el funcionamiento del sector se adecúe más al de los productos financieros que a un mercado de bienes ordinarios. Un bien normal se regula según la llamada ley de la oferta y la demanda. Si el precio aumenta, entonces los productores aumentan la oferta y los compradores reducen su demanda, de manera que opera un mecanismo que tiende a frenar, primero, e invertir, después, esa alza del precio. No ocurre así con el suelo, que es un regalo de la naturaleza que no puede ser creado. Además, cuando el precio aumenta, lo que acontece –al igual que con cualquier otro activo financiero– no es un descenso de la demanda, sino más bien la llegada de nuevos compradores que ven en esa alza un incremento de la rentabilidad en forma de futuras plusvalías, con lo que se produce una dinámica especulativa de alza adicional de los precios que se alimenta a sí misma. Las finanzas generan así procesos que se dan de bruces con la satisfacción de una necesidad que reconocemos como un derecho. La construcción de una alternativa a los mecanismos al uso en la provisión de las viviendas constituye así una pieza fundamental en la tarea de procurar bienestar a una sociedad.

*Santiago Álvarez Cantalapiedra*