



La vía vasca para el acceso a la vivienda

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

Catedrático de Economía en la Universidad Pompeu Fabra



El último barómetro del CIS muestra cómo la vivienda vuelve a ser, por segundo mes consecutivo, el primer problema de los españoles. El diagnóstico es claro. Analizando un gran número de estadísticas en comparación con otros países europeos y de la OCDE, España sale en los peores lugares en la accesibilidad del alquiler de

mercado, la baja proporción de vivienda social, la falta de inversión pública, la baja elasticidad de la oferta de vivienda y los problemas de coordinación entre distintas administraciones. Las soluciones se basan en unos pocos principios. Primero, no hay soluciones mágicas. En este sector hace falta tiempo para que las medidas tengan efecto. Por

este motivo es necesario hacer políticas consistentes y mantenidas en el tiempo. Segundo, sin invertir recursos públicos no hay solución. Tercero: es necesario que los distintos niveles de gobierno se coordinen para desarrollar las actuaciones.

En este sentido Euskadi lleva una gran ventaja al resto del Estado. En Euskadi hace muchos años que se decidió que la calificación de las viviendas con protección pública sería permanente y que era necesario centrarse en el alquiler social y no tanto en la venta. Y estas políticas se han mantenido en el tiempo a pesar de los cambios políticos.

En este punto es importante reconocer que el problema de la vivienda es común a todos los grandes núcleos urbanos y ciu-

dades turísticas del mundo. Por tanto, hay que buscar una causa común, que descansa en aspectos de economía política: los propietarios de vivienda, que al final son la mayoría de los votantes locales, no quieren que se construyan más viviendas en su ciudad pues eso podría afectar al valor de sus propiedades. Por eso mientras los gobiernos centrales y regionales querrian construir más vivienda, los municipios oponen mucha resistencia. En este sentido es interesante ver cómo el Gobierno Vasco está tratando con el tema de las áreas tensionadas y las limitaciones de alquileres, una política mágica, sin coste presupuestario y contraproducente, que viene impulsada desde el resto del Estado. En lugar del café para todos que

se aplica en otras CC. AA. el Gobierno Vasco ha decidido utilizarla como mecanismo de coordinación con los municipios, ante la posibilidad de que la limitación de alquileres tenga efectos perversos sobre la oferta de vivienda en alquiler, como muestra la literatura académica. La declaración tiene que ir acompañada de apoyo municipal para aumentar la oferta (cesión de suelo, aportaciones a Bizigune, canon a viviendas vacías, bonificaciones del ICIO en la construcción de viviendas públicas, etc.). Por eso la negociación es municipio a municipio. Es evidente que también en Euskadi hay problemas y se necesita seguir buscando fórmulas innovadoras. Pero, con todo, en política de vivienda 'Euskadi is different'.