

DÉCADAS SIN DAR CON LA SOLUCIÓN

La crisis de 2007 divide en dos las políticas estatales, autonómicas y locales para tratar de garantizar el acceso a la vivienda

DEL PAÍS DE PROPIETARIOS A LA URGENCIA DEL ALQUILER

LUIS ALBERTO ÁLVAREZ MADRID
«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 este derecho», reza la primera parte del artículo 47 de la Constitución Española. Se trata de uno de los artículos a los que más veces se ha apelado en los 40 años de Democracia. Y se ha hecho en gran medida porque buena parte de ese derecho ciudadano y deber institucional ha quedado en entredicho por la deriva de los acontecimientos.

Las dos décadas que separan el primer número de SU VIVIENDA del de hoy podrían denomi-

narse como convulsas en lo que a acceso a la vivienda se refiere, con un primer decenio de fiebre compradora y una segunda etapa, que arranca en 2007, en el que el pinchazo de la burbuja inmobiliaria paraliza un mercado que no empezará a recuperarse tímidamente hasta 2014.

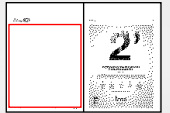
El ordenamiento y gestión pública en materia de acceso a la vivienda está compartido por tres administraciones: el Gobierno central, las comunidades autónomas y las entidades locales. La política de vivienda del Estado se ha amparado en dos bases, garantizar el acceso a la vivienda a los ciudadanos e impulsar el desarrollo económico del país. «El problema surge cuando ambos objetivos se demuestran incompatibles», apunta Raquel Rodríguez Alonso, profesora asociada del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.

PLANES ESTATALES

«El Estado de forma general influye en el mercado inmobiliario a través de las leyes del suelo y de la legislación fiscal, vía presupuestos, así como legislación civil. El instrumento presupuestario que ha utilizado el Estado para la política de vivienda son los planes estatales, con muchos años de vigencia y que lo que hacen es disponer de una serie de líneas de actuación que el gobierno considera prioritarias. A cada una de ellas se les adjudica un presupuesto. Después, las comunidades autónomas pueden o no acogerse», explica Beatriz Corredor, ministra y después secretaria de Estado de Vivienda entre 2007 y 2010.

Las leyes de suelo así como las deducciones presupuestarias han sido las iniciativas de la Administración central que más calado han tenido en el acceso a la vivienda. Un año después de echar a andar SU VIVIENDA, en 1998, el Gobierno de Aznar llevó a cabo una política desreguladora de suelo, declarando como suelo susceptible de ser urbanizable todo terreno que no estuviera explícitamente estipulado como protegido. La Ley Cascos, como se conoció, por ser Francisco Álvarez-Cascos el ministro de Fomento en aquel momento, vino de la mano de un aumento de la demanda de vivienda como consecuencia de un auge crediticio favorecido por unos tipos de interés muy bajos. Todo ello unido a





la ya tradicional bonificación fiscal por compra de vivienda a través del IRPF, favoreció el inicio de lo que se conoció como *burbuja* inmobiliaria. Al contrario de lo que se se esperaba, esto es, que la liberalización del suelo bajaría el precio de la vivienda, éste subió. En concreto, el precio del suelo se incrementó un 500% en 10 años, pues se vendía según la expectativa del valor y no por su valor real.

«En teoría si aumenta la oferta, los precios bajan. Lo que ocurre es que al final la plusvalía del suelo se trasladó a la construcción, pues el dueño del terreno lo que quería era capitalizar la expectativa de su valor», comenta José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona.

Mientras tanto, el mercado de alquiler fue menguando. De un 20% de vivienda en régimen de arrendamiento en los años 80 se pasó a un 11,2% en 2001 y casi dos puntos menos, hasta el 9,5%, cuatro años después. El relevo socialista en el gobierno a partir de 2004 intentó paliar esta situación. Se puso en marcha la Sociedad Pública de Alquiler. También ayudas directas de 240 euros al mes para fomentar el arrendamiento, además de desgravaciones fiscales para inquilinos, así como iniciativas que agilizaran los desahucios para incentivar a los propietarios para que pongan sus inmuebles en alquiler.

«Planteamos que había que reequilibrar el mercado inmobiliario, que era tradicionalmente de obra nueva para estrenarla en propiedad. Apostamos por la rehabilitación de obra urbana además de la obra nueva, así como por facilitar el acceso a la vivienda en alquiler además de en propiedad. Después llegó la crisis y se optó por reforzar las líneas en materia de política social. Por eso se suprimieron las deducciones a la compra de vivienda para rentas superiores a 24.000 euros en 2011», explica Corredor.

Es esa doble iniciativa de incentivar tanto a la vivienda en propiedad como al alquiler lo que más se reprocha a la política de vivienda del gobierno de Zapatero. «Se articulan una serie de medidas diferentes de lo que venía siendo habitual, pero no con la suficiente potencia. Tiene una herencia de la que no puede deshacerse», considera Rodríguez Alonso, referendada por García-Montalvo, que sentencia que «no se pueden poner dos objetivos contradictorios a la vez».

En 2012, al poco de llegar al poder, el gobierno de Mariano Rajoy recuperó la desgravación fiscal para la adquisición de vivienda, si bien unos meses más tarde lo retiró, obligado por las medidas de austeridad tras la firma del Memorandum de

Entendimiento (MoU) con la Unión Europea.

Un año más tarde, el gobierno aprobó la Ley 4/2013 de fomento y flexibilización del mercado del alquiler de la vivienda, que se acompañó con el Plan de Vivienda 2013-2016. «Por primera vez se destinan sus recursos al alquiler y la rehabilitación, y no a la compra», puntualiza Juan Van-Halen, profesor de Economía Aplicada, exdirector general de Vivienda de la Comunidad de Madrid y exdirector de Arquitectura y Vivienda del Ministerio de Fomento de Ana Pastor.

La flexibilidad en la Ley 4/2013, por su parte, acorta el plazo en el contrato de arrendamiento de la vivienda, que pasa de un contrato que se revisa a los cinco años, para prorrogarse tres ejercicios más, a otro a tres años, con una prórroga de dos ejercicios más.

POLÍTICAS AUTONÓMICAS

Una buena parte de la gestión en materia de acceso a la vivienda está transferida a las comunidades autónomas, que tienen competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Esta peculiaridad hace que el panorama político en vivienda sea muy diverso, dependiendo del territorio. Dos comunidades autónomas han sido las que tradicionalmente se consideran más a la vanguardia en implementar iniciativas innovadoras en vivienda: País Vasco y Cataluña. La primera con una apuesta prolongada en el tiempo por la vivien-

da en protección, persiguiendo, a su vez, los inmuebles vacíos.

Cataluña, por su parte, ha incorporado un debate de calado sobre la función social la vivienda.

«El País Vasco lo ha hecho muy bien. Desde hace cinco años apostó por que todas las viviendas del parque autonómico fueran en alquiler social. Además, realizan una evaluación anual completa y exhaustiva sobre las políticas públicas de vivienda que realizan, con el fin de conocer perfectamente su impacto», valora García-Montalvo.

Van Halen, que estuvo al frente del departamento de Vivienda en la Comunidad de Madrid entre 2007 y 2013, asegura sentirse particularmente orgulloso del Plan Alquiler, «un novedoso sistema para facilitar el alquiler con garantías a propietarios e inquilinos, que pusimos en marcha en 2007 y que, sin necesidad de subvenciones, permitió la firma de más de 70.000 contratos de arrendamiento. Se llegó a afirmar que puso de moda el alquiler en Madrid», destaca, apuntando, a su vez, que «la Comunidad de Madrid fue la primera en apostar por medidas específicas para jóvenes».

Rodríguez Alonso reconoce esta iniciativa propia de la Comunidad de Madrid pero puntualiza que «las condiciones para acceder a este tipo de alquileres terminaban siendo leoninas para los jóvenes.

Ni siquiera era sencillo acceder para las clases medias», sentencia.

RELEVANCIA LOCAL

Los gobiernos locales son la tercera pata de este organigrama público en cuanto al acceso a la vivienda. Y no menor. Las grandes urbes españolas, de hecho, cuentan con un gran margen para poder llevar a cabo soluciones habitacionales para sus ciudadanos. Hay dos áreas de actuación en función del calado de las iniciativas. A largo plazo se encuentran los planes generales urbanísticos, mientras que en políticas del día a día actúan las empresas municipales de la vivienda.

La capital de España cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana desde 1997 que ha permitido el crecimiento de la ciudad pero que también ha sido paralizado parcialmente por distintas circunstancias. Por su parte, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de la capital se canalizan las iniciativas más apremiantes. «Llevamos a cabo actuaciones de alquiler social para colectivos vulnerables. Pero el parque público que tenemos llega a 6.000 inmuebles, mientras que las necesidades indican que lo deberíamos multiplicar por 10. Por eso compramos viviendas vacías», explica José Manuel Calvo, delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid.

