



Objetivo, impulsar la vivienda de alquiler

Un grupo de expertos plantea subsidiar las rentas libres y dejar de construir pisos públicos ● La propiedad de las casas protegidas impide la movilidad laboral, pero el alquiler social apenas existe

LLUÍS PELLICER

La ingente cantidad de viviendas construidas sin vender y la profunda recesión del sector inmobiliario han supuesto mordiscos en los precios de los pisos de hasta un 30%. Pero eso no ha facilitado el acceso a una casa a la mayoría de la población. En la otra cara de la moneda están las restricciones crediticias y, sobre todo, la voraz destrucción de puestos de trabajo. Un lastre, el del paro, que va ligado a un sector de la vivienda rígido, mayoritariamente en propiedad, que impide la movilidad laboral. Varios expertos reclaman reformar el mercado inmobiliario para impulsar el alquiler a través de ayudas, pero también eliminar la vivienda de protección pública (VPP). ¿No creará eso más exclusión? ¿Supondría eso ir hacia una política de cheques también en vivienda?

Tras la controvertida propuesta de crear un contrato laboral único, la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) elaboró un texto con medidas para potenciar el alquiler, que en España sólo supone el 13,2% de todo el parque de vivienda (hasta hace un año era el 11%, como indi-

En España sólo el 1% de los pisos son de alquiler social; en Holanda, el 35%

“La vivienda protegida es una lotería”, sostiene Luis Garicano

ca el gráfico), muy lejos, por ejemplo, de Alemania, donde el 51% de sus ciudadanos arrienda su casa. La medida más polémica es la que propugnan algunos de los economistas que firman el documento: dejar de construir vivienda pública y crear un sistema permanente de subsidios al alquiler. El debate está servido. Todos los países europeos tienen un parque de VPP, aunque para arrendar. Y España ahí está a la cola: sólo un 1% de todos los pisos son de alquiler social, frente al 19% de Francia o el 21% de Suecia.

El informe de Fedea hace hincapié en todos los males que aca-

El parque de la vivienda en Europa

	% Propiedad	% Alquiler libre	Gasto para la vivienda social respecto al PIB (%)
Austria	58	19	1,7
Bélgica	68	23	0,24
Rep. Checa	66	20	1
Dinamarca	53	26	1
Finlandia	63	16	1,4
Francia	56	25	1,96
Alemania	43	51	0,28
Grecia	74	20	0,74
Hungría	94	2	
Irlanda	79	13	0,3
Italia	73	14	
Luxemburgo	70	25	0,6
Holanda	54	11	0,6
Polonia	75	13	0,19
Portugal	75	18	0,7
España	82	10	0,81
Reino Unido	69	21	
Suecia	54	22	0,64

ALQUILER SOCIAL

En porcentaje



Fuente: CECODHAS.

vivienda. A la vez, prosigue, el Ejecutivo debe poner las bases para fomentar el alquiler de precio de mercado, dejar de construir VPP y crear un sistema de ayudas para subvencionar parte de la renta a las familias que no puedan acceder a una vivienda. Son palabras mayores para un país de propietarios y donde la construcción de pisos públicos es una de las principales políticas sociales de la agenda de cualquier partido.

Desde el Ejecutivo de Rodríguez Zapatero la respuesta es clara: se coincide en el fin, el fomento del alquiler, pero no en el método. El subsecretario de Vivienda, Marcos Vaquer, explica que, a raíz de la crisis inmobiliaria y de las nuevas medidas del Gobierno, los contratos de alquiler subieron un 18%, lo cual ha permitido que el arrendamiento haya pasado del 11% del parque de viviendas español al 13,2%. Y este incremento se da incluso en ciudades donde el mercado de alquiler era más amplio y en el que se temía que hubiera tocado techo, como Barcelona, donde uno de cada cuatro ciudadanos arrienda.

Vaquer asegura que el Ministerio apuesta por el alquiler. Ahora bien, también “por un parque an-

“No hay país que no tenga un parque de pisos sociales”, apunta el Gobierno

Otros analistas creen que las ayudas sistemáticas son inflacionistas

plio y estable de vivienda protegida en régimen de arrendamiento. No hay país que carezca de él”. En estados como Dinamarca, Francia, Austria o Suecia el alquiler social representa más del 15% de todas las casas, y eso que en algunos países las políticas de signo neoliberal de las décadas de 1980 y 1990 liquidaron parte de ese parque. En Holanda, los pisos protegidos que se arriendan suponen incluso el 35% del total.

En cualquier caso, Vaquer rechaza que la política de vivienda se base “al 100% en cheques”. Una fórmula que también rechazan los sindicatos. La secretaria de Po-

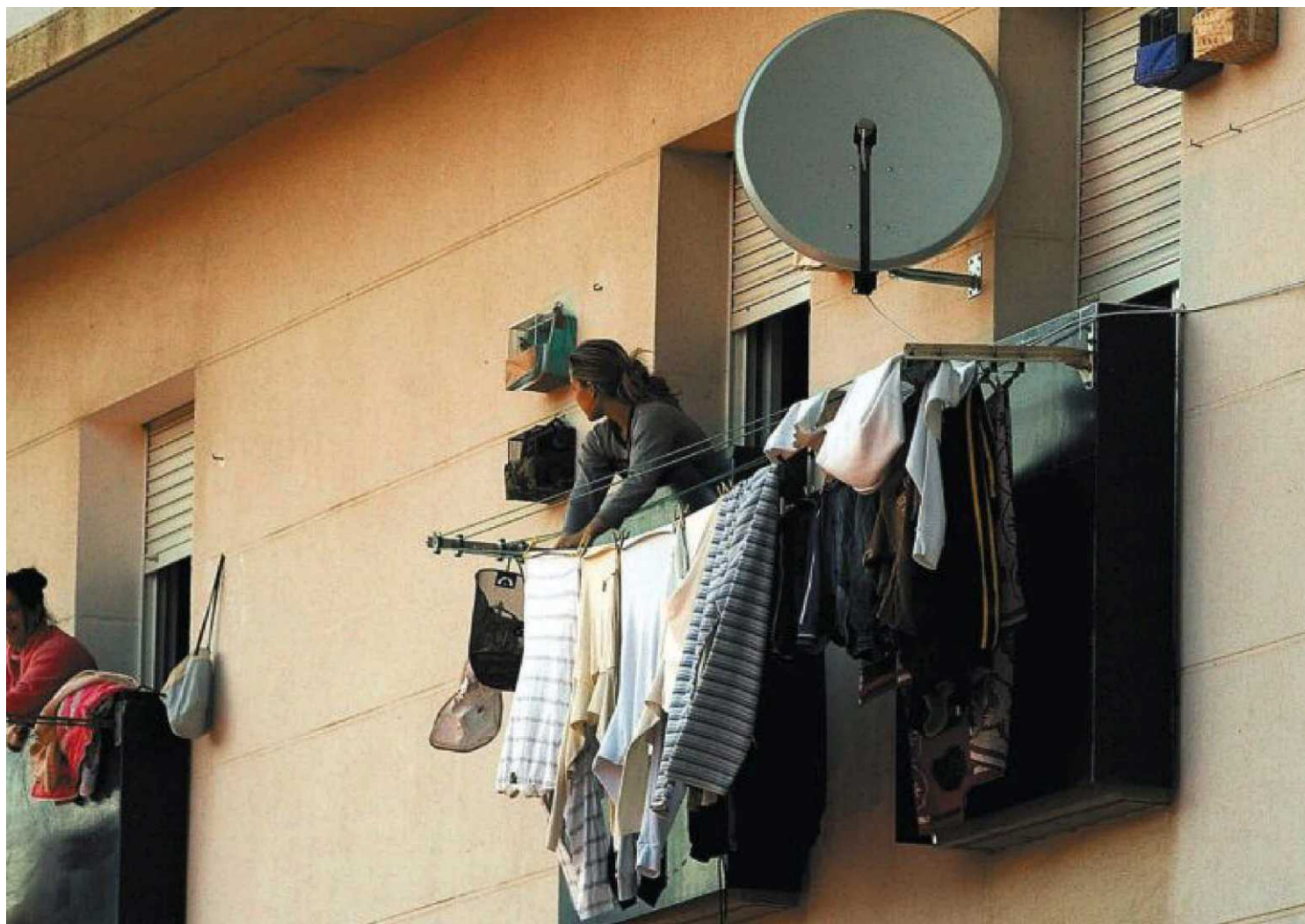


lítica Social de UGT, Carmen López, recuerda que “la vivienda es un derecho constitucional” que requiere “políticas activas y no simplemente regulaciones del mercado”. Por ello, López defiende “patrimonios públicos de suelo” y más VPP. Fuentes de CC OO aseguran, por su parte, que basarse en el alquiler libre es inviable, puesto que la oferta es reducida y los precios todavía son muy altos.

Tampoco las inmobiliarias lo aceptan, puesto que temen que el efecto acabe siendo nulo, como ocurre con las desgravaciones por la compra de vivienda. Pedro Pérez, presidente del G-14, la asociación de grandes inmobiliarias, opina que hay que ir “con mucha cautela” con las ayudas permanentes. “Hay fórmulas alternativas mejores y más limpias que estas subvenciones”, sostiene.

Sin embargo, Pérez admite que la obtención de un piso protegido en propiedad sí es una lotería. “Resulta una política poco ponderada: o accedes a una vivienda en propiedad o bien te quedas sin tus necesidades resueltas”, añade. La propiedad de la VPP plantea, además, otro debate: el de la inequidad.

Los detractores de la vivienda protegida de compra ponen siempre el mismo ejemplo: un joven de 24 años, por ejemplo, puede



ser beneficiario de una VPP. Y este joven, al cabo de tres años, puede conseguir un buen empleo. Incluso puede ser directivo de una empresa al cabo de otros tres. Y no tendrá la obligación de devolver su piso a pesar de que ya puede acceder al mercado libre. En cambio, en el mismo concurso se habrá presentado alguien sin recursos que transcurridos seis años se hallará en la misma situación. Y además, al cabo de unos años —por regla general, 30— el piso pondrá venderse a precio de mercado libre.

Para evitar que la subvención acabe siendo un negocio y tener un parque de VPP estable, la Generalitat decidió que los pisos en suelo público sean protegidos durante 90 años. La secretaria de Vivienda del Gobierno catalán, Carme Trilla, rebate, además, el argumento de la inequidad. "Los veinteañeros no son el perfil de los que buscan un piso protegido de propiedad, entre otras cosas porque la mayoría no tiene los ingresos necesarios para comprarlo. Estamos viendo que la mayoría de los que tienen entre 22 y 30 años nos está pidiendo alquiler", asegura Trilla, que opina que la política de vivienda debe ser el resultado de usar "todos los instrumentos disponibles".

El catedrático de Economía

Fórmulas para evitar guetos

LL. P.

La mala gestión de los pisos sociales en algunos países de Europa es uno de los argumentos de los que se vale la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) para rechazar la construcción de viviendas de protección pública (VPP). Una mala gestión que en algunos casos ha acabado por convertir esos edificios en guetos, según el profesor de la London School of Economics Luis Garicano. "La vivienda protegida de alquiler acaba por descuidarse. Al final podemos encontrarnos con inmuebles marginales donde se hacina la gente", apunta.

Sin embargo, otros de los firmantes del documento, como José García-Montalvo, no se oponen a esos edificios. "La experiencia de otros países no es extrapolable a España, pero es cierto que se generan problemas de mantenimiento a largo plazo", asegura. No obstante, García-Montalvo recuerda que la gestión de los parques de vivienda social de alquiler tam-

bién pueden tener una gestión privada. "Hay empresas que se dedican a eso, y no estaría mal desarrollar un sector del alquiler más profesionalizado", apunta.

La secretaria de Vivienda del Gobierno catalán, Carme Trilla, asegura que la única fórmula de alquiler rentable para un promotor es precisamente el social. "Los pisos de obra nueva para arrendar no son viables si se hacen a costes de mercado libre, porque resultan un producto muy caro para el promotor y muy arriesgado. Las administraciones estamos elaborando planes de vivienda para que haya más alquiler, y en muchos casos se tratan de ayudas al promotor. Ahora bien, estas subvenciones tienen que tener una contrapartida, y ésta es que nos aseguren un precio social, es decir, más asequible", explica Trilla.

La responsable de Vivienda de la Generalitat recuerda que países como Alemania, donde el alquiler supone el 51% del mercado inmobiliario, los ciudadanos arriendan porque los

precios son mucho más baratos que las cuotas de una hipoteca. "Y eso es posible porque los propietarios de las viviendas tienen ayudas del Gobierno", añade Trilla.

El subsecretario del Ministerio de Vivienda, Marcos Vaquer, recuerda que ahora apenas hay empresas que se dediquen al alquiler, lo que el Ejecutivo quiere cambiar con la nueva ley de sociedades inmobiliarias cotizadas, que da ventajas fiscales a las firmas que se dedican a este mercado. "Algunas empresas sí se están dedicando al alquiler, y lo hacen casi sin incentivos. Las administraciones queremos poner facilidades para que otras empresas también lo hagan", explica Vaquer.

No obstante, Carme Trilla también señala que las leyes de urbanismo ya prevén que los nuevos desarrollos estén compuestos por vivienda libre y protegida precisamente para que no haya guetos. La política de vivienda puede ser, pues, también una estrategia de cohesión social.

La recesión no ha facilitado el acceso a las viviendas protegidas. En la imagen, uno de estos edificios en Barcelona. / MARCEL·LÍ SÀENZ

Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, que también firma el documento de Fedea, rechaza la VPP de compra, pero no se opone a un parque público de vivienda de alquiler. "Lo ideal sería que los subsidios al alquiler funcionaran bien, pero el problema es que pueden ser inflacionistas", indica.

Ahí está el ejemplo de las ayudas al alquiler para jóvenes, de 210 euros, que en algunos casos supusieron que los alquileres se encarecieron porque el propietario sabía que el inquilino iba a disponer de más recursos. Luis Garicano, no obstante, no cree que ese sea ahora el problema más acuciante. "Puede ser un revulsivo. Imaginemos que una ayuda de 120 euros se reparte a partes iguales entre arrendador y arrendatario. Es una forma de ayudar a la oferta y a la demanda", asegura.

EL PAÍS.COM

▶ **Participo**

¿Cree que el Gobierno debe apostar por el alquiler social?