

# El hogar aún no es un derecho, es un bien de consumo

La obsesión española por ser propietarios es única en Europa ○ La ONU instará hoy al Gobierno a intervenir en el mercado

FRANCESCO MANETTO  
LUIS DONCEL

La obsesión por ser propietarios de la vivienda y la especulación han hecho de España un caso alarmante para las capas más desfavorecidas de la población. La ONU, en un acontecimiento inusual, llamará hoy la atención al Gobierno y le urgirá a intervenir en el mercado.

Enrique Vives vive con sus padres. Veintiocho años, un trabajo de *mileurista*. La única solución sería buscar un piso compartido en su ciudad, Barcelona, y gastar casi la mitad del sueldo en alquiler. Las ayudas de hasta 210 euros promovidas por el Gobierno no serían, además, suficientes para garantizarle la calidad de vida de la que goza en casa de sus padres, asegura. "Prefiero esperar", admite. Su prima Eva, en cambio, acaba de recibir las llaves con las que espera abrir una puerta al futuro junto con su pareja. Las llaves de una vivienda de protección oficial en las afueras de Granada, por la que empezará a pagar una hipoteca de 90.000 euros, un 40% menos de lo que le habría deparado un piso del mercado libre.

Las historias de Enrique y Eva reflejan de forma indirecta dos caras de las políticas de la vivienda en España. Ayudas a veces insuficientes y otras eficaces. Escasas oportunidades para alquilar y demasiadas viviendas en construcción. Centenares de miles de casas vacías, pero también un sistema de Vivienda de Protección Oficial (VPO) mejor organizado que en otros países europeos. Buena voluntad por parte de muchas administraciones y especulación por parte de otros tantos promotores. Aspectos negativos y positivos que, según un estudio de Naciones Unidas, mezclan los peores y los mejores hábitos de todo un sector.

España, en materia urbanística, parece un caos. ¿Qué ha pasado? ¿Por qué los precios en Madrid y Barcelona han aumentado por encima del 100% en los últimos 10 años? ¿Qué tendrá que hacer el futuro Gobierno para garantizar el derecho a la vivienda? A estas preguntas intenta responder un informe de la ONU que se

## Un sector de contradicciones

► **Artículo 47 de la Constitución.** "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, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

► **La ONU.** "A pesar de que en las disposiciones de la Constitución se reconoce que la vivienda es un derecho básico, en la práctica es considerada un simple bien de consumo, que se compra y se vende. En este contexto, debe recuperarse su función social y aplicarse el artículo 47".

presentará hoy en Ginebra ante representantes del Ejecutivo en la asamblea del Consejo de Derechos Humanos. "A pesar de que en las disposiciones de la Constitución se reconoce que la vivienda es un derecho básico, en la práctica es considerada un simple bien de consumo, que se compra y se vende... Todos los sectores de la sociedad, incluidos los promotores, los constructores, las agencias, los grupos de la sociedad civil deben participar en la realización de este derecho humano básico", cuenta el relator del estudio, Miloon Kothari.

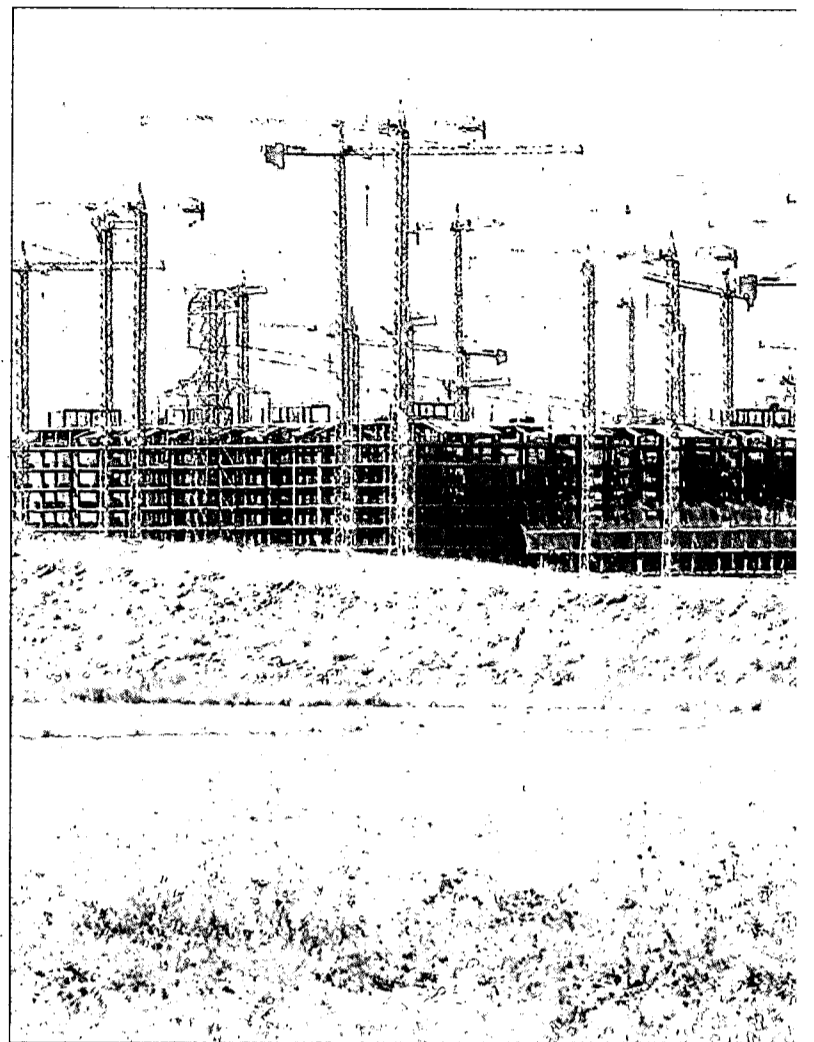
¿Cómo? Según Naciones Unidas, el Gobierno no tiene más alternativas que "intervenir en el mercado de la vivienda y regularlo para garantizar un descenso de los precios de los inmuebles y del suelo". Y castigando con mayor determinación prácticas como la discriminación xenófoba y racial y la especulación. A finales de 2006, Kothari visitó España a invitación del Gobierno y tras ha-

ber recibido varias denuncias de algunas ONG; observó de primera mano la situación de Madrid, Bilbao, San Sebastián, Almería, El Ejido, Roquetas de Mar, Sevilla o Zaragoza y se encontró con un panorama en muchos casos desolador. Casos de corrupción, *mobbing* inmobiliario, segregación residencial, especulación. Una de las causas del mal funcionamiento del sistema residiría en el éxito del modelo de vivienda en propiedad, que obliga a centenares de miles de familias "a gastar en hipotecas más del 40% de sus ingresos medios", explica el relator. Se trata de algo inédito en países como Francia, Reino Unido o Alemania, donde los jóvenes se emancipan de media cuatro años antes que en España. ¿Por qué?

Al margen de las razones económicas, según los expertos, se trata de una cuestión de hábitos sociales típicos del sur de Europa. Una de las características de nuestra sociedad son las fuertes relaciones de dependencia. Las ayudas familiares y los vínculos entre generaciones, más radicados que en otros países, determinarían así también nuestras prácticas residenciales: la compra de una vivienda, su localización y, sobre todo, la dilación de la edad de emancipación, que en algunos casos no se produce hasta los 35 años.

Si, por ejemplo, Enrique aprovechara las subvenciones públicas, podría en realidad emanciparse. No viviría holgadamente, tendría que hacer algunos esfuerzos, pero podría. Sin embargo, la falta de una cultura del alquiler suele retener a decenas de miles de jóvenes en casa de los padres hasta que pueden permitirse una vivienda en propiedad. Ya la ministra Trujillo reconoció a este respecto que "la insuficiente oferta de vivienda de alquiler y subvencionada constituye un grave problema": según los últimos datos, sólo el 6,3% de todas las residencias está en ese régimen, menos de la mitad de la media europea. Un estudio de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) señala, además, que sólo el 35,4% de las viviendas económicas en alquiler están realmente ocupadas por hogares "pobres".

Pero, ¿cómo ha podido prosperar



La alta tasa de propiedad también dificulta la movilidad laboral

En España se construyeron 800.000 viviendas en 2005, más que en Francia, Alemania y Reino Unido juntos. Arriba, la urbanización de Paco el Pocero en Seseña. / ULY MARTÍN

La población rural trasladó a la ciudad la obsesión de poseer su vivienda

rar la obsesión de los españoles por ser propietarios? El fenómeno se suele explicar con una infinidad de variables económicas, sociológicas e incluso psicológicas. Pero, al final, casi todas las respuestas se condensan en una frase mucho más sencilla: "Total, para pagar casi lo mismo por un alquiler, compro y el piso es mío". Lógica aplastante. Sin embargo, lo que aquí parece evidente, en Europa no lo es tanto. Mientras que sólo uno de cada 10 hogares españoles vive de alquiler, en la UE el porcentaje alcanza el 38%.

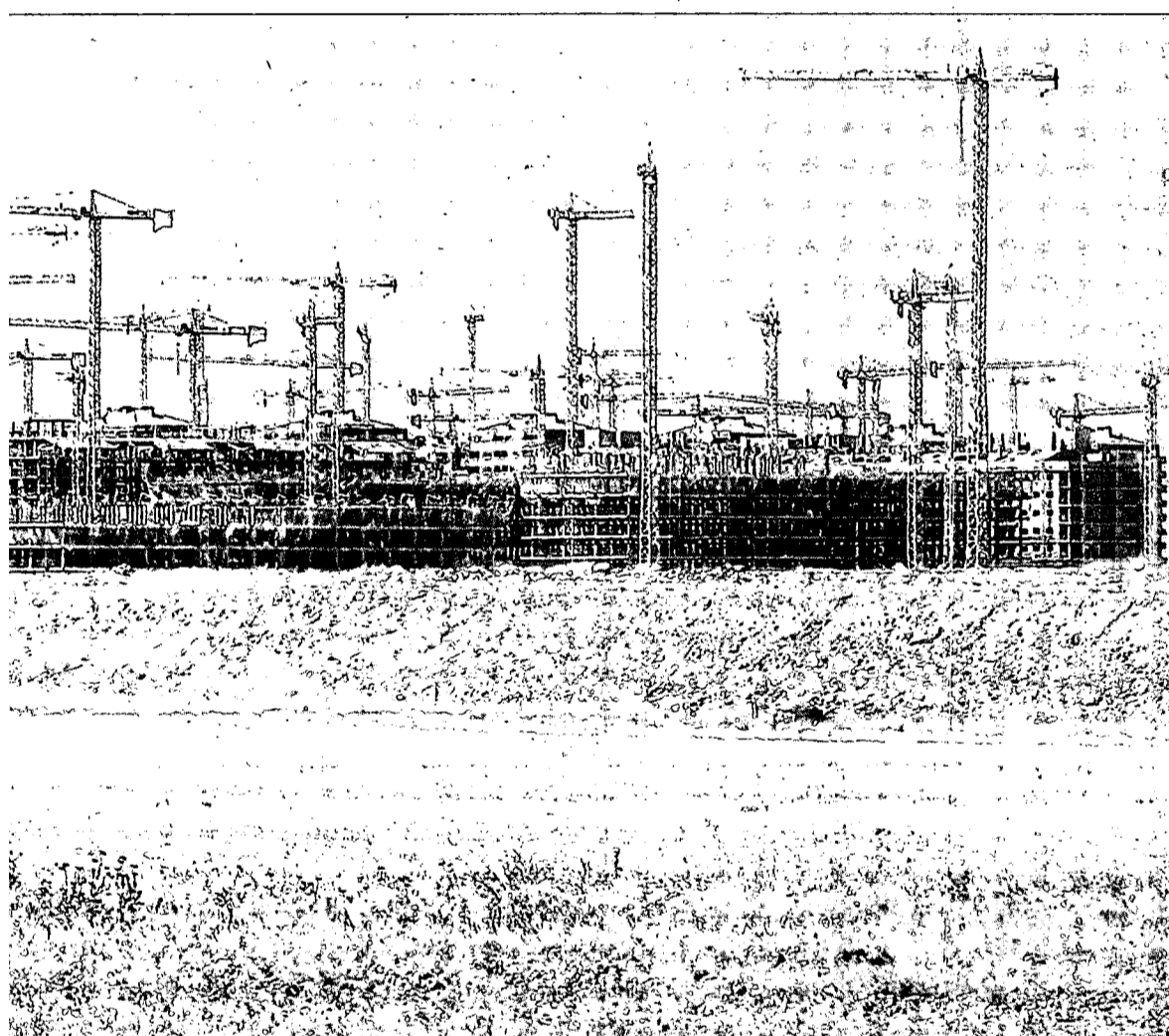
Llama la atención la unanimidad entre políticos y expertos a la hora de diagnosticar el problema —la escasez de oferta en el mercado— y las medicinas que podrían curar la enfermedad —aumentar el parque de vivienda social para inquilinos—. Si la respuesta es tan obvia, ¿por qué la proporción de alquiler se ha mantenido invariable en niveles raquíticos durante los últimos años? ¿Y por qué el parque público no representa ni un 1% del total, mientras que en Europa ronda el 18%?

"Todos los Gobiernos han dicho que querían impulsar el alquiler. Pero al mismo tiempo

mantenían las ventajas fiscales a la compra. Ha habido una clara indefinición política", responde José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. Este especialista cree que, ahora sí, el Ejecutivo ha entendido la necesidad de ponerse manos a la obra, con medidas como la ayuda de 210 euros para jóvenes o la deducción fiscal para rentas inferiores a 24.000 euros. "El riesgo ahora es que se subvencione demasiado el sector en el que la oferta es insuficiente. Esto, como sabe cualquier estudiante de primero de Económicas, sólo provocaría un aumento de los precios".

De todas formas, por ahora no habrá peligro en este frente, porque el sistema de vivienda en propiedad, público y privado, es todavía el rey del sector, lo que ha llevado a Naciones Unidas a dar la voz de alarma: "Aunque el precio de las VPO es más bajo que el precio de mercado, sigue siendo demasiado alto... Por tanto, el sistema parece beneficiar solamente a algunos grupos de la población que pueden permitirse una casa y deja de lado a los que no pueden comprar ni pagar hipotecas o alquileres", dice Miloon Kothari.

¿Por qué es tan negativo que el mercado de alquiler sea casi insignificante? Ante todo, porque la lógica aconseja diversificar el patrimonio. Y en España es habitual que los jóvenes se endeuden al 90% o el 100% para comprar un piso. "Es un absurdo



## La dependencia familiar es un factor cultural que retrasa la emancipación

## Miles de familias gastan en hipotecas más del 40% de sus ingresos medios

desde el punto de vista financiero. No hay que poner todos los huevos en la misma cesta", asegura García Montalvo.

El problema, en realidad, viene de lejos. De los años más negros de la posguerra, precisa el catedrático de la Universidad Autónoma de Barcelona Josep Oliver. La legislación franquista de los cuarenta congeló los alquileres. "Con las rentas estables y una inflación galopante, nadie en su sano juicio ponía un piso en el mercado", señala Oliver. Pero no sólo cuenta la ley, la sociología también tiene cosas que decir. El éxodo rural de los años del desarrollismo llenó las ciudades de personas procedentes del campo, que no concebían la idea de alqui-

lar. Además, las tasas de inflación de entonces y las hipotecas a tipo fijo que concedían habitualmente los bancos aconsejaban a cualquier consumidor sensato optar por la compra.

En los ochenta y noventa se liberaliza el mercado del alquiler dando más derechos a los propietarios. Pero, como recuerda el informe del relator de la ONU, esta política tampoco ha dado el resultado esperado. Con la crisis de los ochenta, y las tasas de paro por las nubes, la creación de nuevos hogares se ralentiza, y también lo hace la salida al mercado de nuevos pisos. Y así se llega al auge inmobiliario de la última década. Los tipos de interés pasan en pocos años del 17% al 3% de 1999. Con una inflación controlada y tasas de empleo al alza, la decisión racional es endeudarse... para comprar.

El escaso desarrollo de los instrumentos financieros contribuye, además, a que las familias consideren que su piso no es sólo el sitio donde duermen, sino también un seguro de vida. Así, el rechazo al alquiler se perpetúa en la psique española hasta bien entrado el siglo XXI. La pregunta ahora es si España dejará de ser diferente, también en esto, en los próximos años.