



*Revista de Fomento Social*, 60 (2005), 537-559

# La vivienda en España: un mercado imperfecto e injusto

---

*Consejo de Redacción*

---

*(PALABRAS CLAVE: VIVIENDA, ESPECULACIÓN, VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.*

*KEY WORDS: HOUSING, SPECULATION, SUBSIDIZED HOUSING)*

## **1. Introducción**

*En el “barómetro” del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) correspondiente a septiembre 2005, la vivienda se contaba entre las primeras preocupaciones de los españoles. He aquí las principales respuestas a la pregunta “¿Cuáles son, a su juicio, los tres problemas principales que existen actualmente en España?”:*

---

**EDITORIAL**

---

<i>Paro</i> .....	55,6%
<i>Terrorismo</i> .....	35,9%
<i>Inmigración</i> .....	32,8%
<i>Vivienda</i> .....	24,5%
<i>Problemas de índole económica</i> .....	17,2%
<i>Problemas relacionados con la calidad del empleo</i> .....	8,5%

*En otra de las preguntas se pide puntuar de 1 (mínimo) a 10 (máximo) la importancia que tiene para la persona encuestada “una serie de aspectos en la vida de las personas que la gente considera importantes”. En este caso, la vivienda ocupa el segundo lugar (8,65), por detrás de la familia (9,60), y antes que el trabajo (8,45), el tiempo libre (8,07) o los amigos (8,05)<sup>1</sup>.*

*Estos datos no hacen sino confirmar “científicamente” algo que todos sabemos de sobra: que la vivienda es hoy una preocupación de primera magnitud para el ciudadano español. Y en esta percepción actúa indiscutiblemente los precios que están alcanzando los pisos, después de estos últimos años de subida espectacular e incontenible<sup>2</sup>.*

*También a nosotros en la Revista de Fomento Social nos ha preocupado el tema. Y por eso hemos querido dedicarle un artículo editorial<sup>3</sup>. No aspiramos a realizar un estudio profundo sobre el sector. En nuestra calidad de ciudadanos, nos preocupa el tema como cuestión ética, porque estamos ante una necesidad básica de todo ser humano, que está además reconocido como derecho en muchos textos constitucionales y también en nuestra propia Constitución. De los muchos aspectos a estudiar hemos seleccionado sólo algunos en función de lo que consideramos el núcleo del problema desde nuestra perspectiva.*

*Este núcleo del problema podríamos formularlo así: en la vivienda convergen —mejor diríamos, entran en conflicto— dos aspectos diferentes: la vivienda como objeto de una necesidad básica del ser humano y la vivienda como objeto de negocio económico (muchas veces, especulativo). Una vez más, la lógica del*

<sup>1</sup> CIS, *Eurobarómetro*, Estudio nº 2.618, septiembre 2005, pp. 3–4. El tamaño muestral es de 2.487 entrevistas a la población española de ambos sexos de 18 años y más. La encuesta fue realizada entre el 23 de septiembre y el 3 de octubre de 2005.

<sup>2</sup> España es el país que mayor incremento ha sufrido en el precio de la vivienda desde 1980 hasta 2001 (726% en valor nominal y 124% en valor real).

<sup>3</sup> Una vez más, para la preparación de este editorial, el Consejo de Redacción celebró una interesante sesión de seminario con profesores de ETEA y expertos el día 25 de noviembre de 2005.

*negocio impone su ley y se convierte en un obstáculo para que todo ciudadano en condiciones normales pueda disfrutar de un techo adecuado como hogar. Desgraciadamente no estamos en condiciones de aportar soluciones. Pretendemos sólo ayudar con nuestras reflexiones a tomar postura ante el problema. Si nuestra base es esta preocupación ética, deseamos encuadrarla en algunas consideraciones sociológicas para abordar después los aspectos económicos y fiscales. Tímidamente nos atreveríamos al final a proponer algunas sugerencias para las políticas sociales.*

## **2. El derecho a una vivienda digna**

*El artículo 47 de la Constitución española dice así:*

*“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”.*

*No es ocioso tener delante este texto programático de nuestra Carta Magna a la hora de proponer una reflexión acerca de la compleja y debatida problemática de la vivienda en nuestro país. El derecho a la vivienda se inscribe, dentro del Título I (“De los derechos y libertades fundamentales”), en el Capítulo 3º (“De los principios rectores de la política social y económica”). En este Capítulo se incluyen distintas demandas sociales consideradas como básicas para el desarrollo humano sobre las que se encomienda a los poderes públicos actuar para evitar que su satisfacción quede a expensas de los intereses económicos del mercado y, muchas veces también, de la especulación. En él se incluyen cuestiones tan importantes como las relativas a la salud, a la cultura, al medio ambiente, a la protección de los consumidores, etc.*

*Es cierto que estos derechos, los que suelen llamarse derechos sociales o derechos de la segunda generación, no son exigibles ante los poderes públicos*

---

Desde aquí expresamos nuestro especial agradecimiento a Pedro Giménez Fuentes-Guerra, antiguo alumno de ETEA, presidente y consejero de varias sociedades inmobiliarias, hasta 2003 director general de Noriega (importante empresa constructora cordobesa), así como a Rafael Navas Medina, arquitecto: ambos, partiendo de su gran experiencia, nos ilustraron con sus conocimientos y sus valoraciones. Asimismo agradecemos su colaboración a nuestros colegas Manuel Paniagua y M<sup>a</sup> Luz Ortega por sus aportaciones. En cualquier caso, las afirmaciones y opiniones aquí reflejadas, así como los posibles errores u omisiones que puedan existir, son de la exclusiva responsabilidad del Consejo de Redacción.

*de forma individual<sup>4</sup>; se trata de derechos no equiparables al grupo de derechos civiles (tales como el derecho a la vida o a la libertad). Pero son precisamente esos derechos sociales los que caracterizan al Estado social moderno, en cuanto superación del Estado liberal decimonónico: por eso están ya también reconocidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU. En este caso, la vivienda está incluida junto con los otros elementos que aseguran el bienestar de la persona y la familia, así como un nivel de vida adecuado:*

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad” (art. 25, 1).

*Dentro de la tradición de la Iglesia, Juan XXIII en su encíclica sobre la paz, que incluye un elenco de los derechos humanos muy parecido al de la Declaración de 1948, sitúa la vivienda en el primer bloque, entre aquellos medios necesarios para un decoroso nivel de vida:*

“Puestos a desarrollar, en primer término, el tema de los derechos del hombre, observamos que éste tiene un derecho a la existencia, a la integridad corporal, a los medios necesarios para un decoroso nivel de vida, cuales son, principalmente, el alimento, el vestido, la vivienda, el descanso, la asistencia médica y, finalmente, los servicios indispensables que a cada uno debe prestar el Estado. De lo que se sigue que el hombre posee también el derecho a la seguridad personal en caso de enfermedad, invalidez, viudedad, vejez, paro y, por último, cualquier otra eventualidad que le prive, sin culpa suya, de los medios necesarios para su sustento”<sup>5</sup>.

*Sin embargo, no todos los derechos pueden ser tratados de la misma manera. Ya hemos indicado la distinción entre derechos civiles y derechos sociales. Ahora conviene insistir, a propósito de los derechos sociales, que su realización es diferente en las distintas sociedades, en el sentido de que es progresiva y admite grados. Porque el contenido concreto que se le da en cada Estado es una cuestión estrictamente política, depende de decisiones políticas y, últimamente, de la voluntad ciudadana, encauzada en los programas políticos y en las políticas sociales y económicas de los gobiernos. Una variable fundamental es*

<sup>4</sup> Como es sabido, el artº 53.3 de la Constitución dice al respecto del cumplimiento de los principios rectores: “El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”.

<sup>5</sup> JUAN XXIII, Encíclica *Pacem in terris* (1963), n. 11.

la cantidad de recursos económicos que los Estados asignen a su realización, cosa que estará siempre en función, no sólo de los programas de gobierno, sino también de la capacidad y voluntad contributiva de la sociedad.

Portanto, el derecho a la vivienda, si quiere ser algo real, no puede quedar en una declaración constitucional, por importante que ésta sea: requiere decisiones de carácter político, así como políticas sociales y económicas para llevarlo a la práctica. La dimensión económica es determinante, y debe ser analizada en detalle por la complejidad que entraña en este caso particular. Lo haremos a continuación junto con algunos datos de carácter sociológico.

### **3. La preferencia por la propiedad de la vivienda: factores sociales y económicos**

Al hablar de la vivienda nos encontramos con aspectos muy diferentes. Pero hay un dato sociológico que queremos tomar como punto de partida: casi se ha convertido ya en un tópico afirmar que, a diferencia de otras sociedades europeas avanzadas, la sociedad española muestra tradicionalmente una clara preferencia por la vivienda en propiedad frente a la de alquiler. Este hecho, que pertenece al ámbito de la psicología social, tiene consecuencias económicas indudables. Veamos primero el hecho sociológico y sus casos, para adentrarnos luego en sus efectos económicos.

#### **3.1. El factor sociológico**

Ante todo, hay que dejar constancia de que la población española en general tiene mucha menor movilidad laboral (funcional y espacial) y social, sobre todo si se la compara con otros países, por ejemplo los Estados Unidos. Se produce una especie de círculo (¿vicioso?): “no puedo moverme porque tengo una hipoteca, tengo una hipoteca porque es la única forma de tener una vivienda en propiedad”.

Pero no siempre ha sido así en España. Durante la dictadura, sobre todo en las primeras décadas, y en las décadas anteriores a ella, dada la penuria dominante, vivir de alquiler (muchas veces en viviendas mínimas y precarias, con servicios comunes para los vecinos) era lo normal<sup>6</sup>. Si acaso en el medio rural la vivienda sí solía ser propia, incluso entre familias modestas; pero en el

---

<sup>6</sup> En esa época estaba vigente la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946.

*medio urbano dominaba la vivienda de alquiler, y la excepción era la vivienda en propiedad, privilegio reservado para las clases pudientes. Ya avanzado el franquismo se observan cambios de interés. Por una parte, se inicia una política que fomenta la vivienda en propiedad. En un momento posterior comienzan a notarse los efectos del “baby boom” y la irrupción masiva de extranjeros: todo ello incrementa espectacularmente la demanda de viviendas. Sin embargo, no se fomentaron buenas políticas de vivienda ni se promovieron buenas prácticas de alquiler<sup>7</sup>.*

*Hoy puede afirmarse que eso de “una casa propia para toda la vida” es una aspiración muy generalizada, que tiene no poco que ver con el modo de concebir la propia existencia. No existe una “cultura del alquiler”: alquilar la vivienda, según la mentalidad dominante, es “tirar el dinero”; con el mismo esfuerzo financiero y gracias a los créditos hipotecarios –a los que luego nos referiremos– la mayoría piensa que puede acceder, tras muchos años, a la propiedad, a disponer de “su” patrimonio<sup>8</sup>. Además, desde hace muchos años, ese tipo de patrimonio (como ocurre, por cierto, con las propiedades agrícolas, las joyas o las obras de arte...) está sujeto a plusvalías importantes que “garantizan” al propietario un incremento continuo de sus activos.*

*Pero el español no quiere sólo vivienda propia; quiere también vivienda grande. Es ésta otra característica del modelo español, con visos de cierta irracionalidad. Al margen del debate surgido a raíz de alguna propuesta gubernamental de promover viviendas de 35 m<sup>2</sup>, no cabe duda de que no pueden ser iguales las necesidades de espacio de una persona sola, de una pareja sin hijos, que la de una familia con dos o tres hijos. La oferta de viviendas en el mercado debería racionalmente adaptarse, mediante una cierta diversificación del producto, a las diferentes necesidades. No ocurre así: todo el mundo quiere una casa relativamente grande.*

*Y no sólo una vivienda, sino dos. Un rasgo complementario, que de alguna manera confirma la preferencia aludida, es la segunda vivienda como opción*

<sup>7</sup> De hecho, España ha sido el país europeo que más ha incrementado su stock en las últimas décadas. Cfr. RAQUEL RODRÍGUEZ ALONSO (2002), “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros países europeos”, en el número especial sobre “Notas para entender el mercado inmobiliario” del *Boletín CF+S. Boletín Digital de la Biblioteca Ciudades para un Futuro más Sostenible*, nº 29/30 (<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/lista.html>). Véase también: CÍRCULO DE EMPRESARIOS (2005), *La política de vivienda en España: una propuesta de futuro*, Madrid (Documentos Círculo).

<sup>8</sup> Según la fuente anterior precisamente el 81% de las viviendas españolas lo son en régimen de propiedad, el porcentaje más grande de los países estudiado.

*muy deseada por grandes segmentos de población de clase media y alta. Tener una casa (por supuesto, en propiedad) en la playa o en el campo se ha convertido en el sueño de innumerables ciudadanos a partir de ciertos niveles de ingresos.*

*Esta considerable demanda interior, incrementada por la demanda exterior, explica que, al deseo de la mayoría de la población de tener la vivienda en propiedad, se una la queja continua y fundada acerca del “encarecimiento e inaccesibilidad” de la vivienda. El problema afecta de un modo especial a las jóvenes parejas.*

### 3.2. Factores económicos

*La propiedad de la vivienda se hace más atractiva hoy como consecuencia del cambio sustancial, y paradójico sin duda, que se ha producido en el ámbito de los arrendamientos. La antigua legislación, sin duda trasnochada, se basaba en fórmulas de arrendamientos casi perpetuos, “para toda la vida”, con alquileres muy bajos y derechos intocables favorables a los inquilinos (modelo heredado de las décadas franquistas). Desde ahí se ha ido pasando a un sistema mucho más orientado a la defensa de los intereses de los propietarios<sup>9</sup>, con menor seguridad jurídica de los arrendatarios y unos precios rígidos a la baja y que crecen con frecuencia por encima de la inflación: este sistema, no sólo penaliza a las personas que desean alquilar, sino que llega a condicionar la opinión del ciudadano respecto al arrendamiento.*

*En contraste con lo anterior –y ello puede actuar como estímulo para comprar una vivienda– en nuestro país existe una tradición de buenos “servicios de propiedad” (registros, notarías, etc.), que crean un clima favorable de seguridad y garantía acerca de la propiedad. La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), de 2001, establece importantes garantías para los propietarios: distintos elementos de la vivienda tienen garantía de un año, de tres o de diez<sup>10</sup>; los constructores*

<sup>9</sup> Tal es el caso del llamado “Decreto Boyer” de 1985.

<sup>10</sup> También la Junta de Andalucía ha presentado un nuevo decreto sobre la vivienda para garantizar el derecho a ser informado a quien compre o alquile una vivienda. De todos modos, resulta oportuno recordar la vivienda está entre los sectores en que más se concentran las reclamaciones de los consumidores: en concreto ocupa el tercer lugar, después de telecomunicaciones y automóviles; las quejas se centran en defectos de construcción, incumplimientos de las calidades ofertadas, cláusulas abusivas, retrasos en la entrega e incumplimientos contractuales.

*deben contratar un seguro obligatorio cuya duración se extiende a diez años; se exige la revisión del proyecto y de la obra por un segundo técnico, etc.*

*A esta preferencia por la vivienda en propiedad contribuyen sin duda grandemente las facilidades que existen en España para conseguir una hipoteca y los bajos tipos de interés vigentes en el mercado (el Euribor se sitúa en torno al 2,5%). Sin embargo, el encarecimiento constante de la vivienda está generando un nivel elevado de endeudamiento de las familias españolas que debe ser objeto de atención, más que por su monto total, por su distribución<sup>11</sup>. Algunos piensan que a partir de un Euribor del 3% los niveles de endeudamiento podrían comenzar a ser problemáticos, aun teniendo en cuenta que, a medida que suben los tipos, la tendencia obvia –animada por las propias entidades de crédito– consiste en alargar la vida del préstamo. De todos modos, según los observadores, esta espiral especulativa necesariamente tenderá a detenerse. Volveremos más adelante sobre este tema de la financiación.*

*Ya indicamos que la demanda de vivienda se incrementó en España como consecuencia de la explosión demográfica de los años 1960. Luego la reducción del ritmo de nacimientos se ha visto compensada con la demanda proveniente de los extranjeros que se instalan en nuestro país (no de los “inmigrantes” que llegan a nuestra costas). El ritmo de construcción se ha mantenido en más de medio millón de viviendas al año, cifra que se eleva a 800.000 en 2005. Se calcula que los extranjeros adquieren aproximadamente un 10% de las viviendas que se venden en nuestro suelo, porque muchos europeos siguen considerando baratos nuestros precios (aunque cada vez menos...)<sup>12</sup>.*

*Por último se impone destacar algunos aspectos relacionados con el puro análisis económico. Frente a lo que sucede con otros activos, la vivienda en propiedad se caracteriza por no tener que amortizar (hasta llegar a igualar a cero) el valor del piso. A diferencia de lo que ocurre con otros activos, al final del periodo de amortización de la hipoteca (periodo por cierto muy largo, de 25 años o más), el valor del inmueble es superior al inicial: es el llamado “factor*

---

<sup>11</sup> En porcentaje total representaba un 17,8% de la riqueza familiar (patrimonio), lo que no es excesivamente alto; pero en las familias de rentas más bajas ascendía a un 31,8% del nivel de renta y, en algunos casos, llegaba al 63% de la riqueza. Según el Banco de España, aquellos hogares que destinan más de un 40% de su renta al pago del crédito están en una situación vulnerable. Véase sobre este tema: LA CAIXA (2005), *Informe mensual*, nº 286, diciembre, pág. 64.

<sup>12</sup> De hecho, a partir de 2004 esta demanda se está contrayendo, aunque siga siendo muy elevada: un 0,8% del PIB.



*negocio” que permite duplicar, y más que duplicar, el valor del bien a lo largo del periodo considerado. Esta circunstancia hace que la compra de la vivienda, más allá de ser una necesidad básica de la unidad familiar, se transforma en una inversión rentable, frente a otras alternativas (más arriesgadas y menos rentables), como la inversión en bolsa o en otros activos financieros. Tal conducta contrasta también con los usos y costumbres en materia de ahorro de otros ámbitos geográficos, tanto en Europa como, sobre todo, en Estados Unidos.*

#### **4. Los movimientos especulativos**

*Estas últimas consideraciones nos colocan ya de lleno en esa otra dimensión que señalábamos al principio y que constituye el núcleo del problema de la vivienda: el que un bien de primera necesidad para el ser humano sea, a la vez, una de las mejores oportunidades de negocio rentable gracias a la especulación.*

##### **4.1. La especulación en el mercado de la vivienda**

*El sector de la construcción representa una parte muy importante de la actividad económica en España: en 2004 dicho sector generaba el 9,5 % del PIB ocupando al 12,5 % de la población activa. Es más, dado el escaso peso relativo de los sectores industriales de tecnología alta en nuestro país, el ritmo de crecimiento económico viene muy marcado por la construcción (privada y pública). Estamos, por tanto, ante un sector productivo que condiciona en gran medida la propia evolución cíclica de nuestra economía. Por eso ante cualquier previsión de un parón brusco en la construcción, los expertos y los gobiernos encienden las alarmas, debido a los efectos habitualmente muy perniciosos sobre la economía en general.*

*Nos interesa más en este momento subrayar que, independientemente de las diferencias entre regiones y ciudades, en España la vivienda es muy cara: se estima un precio medio de 1.772 euros por m<sup>2</sup>. Además sus precios suben a ritmo muy superior al de otros bienes y servicios. En el año 2005 los precios de la vivienda habrán subido alrededor del 16%, cuando la tasa de inflación ha sido del 3,5%.*

*Existen muchos y buenos análisis existen sobre estos temas. Nosotros queremos fijar nuestra atención sobre la realidad de la vivienda como negocio rentable y sus efectos perjudiciales sobre la satisfacción de una necesidad humana tan*

*importante. Y eso nos obliga a hablar de la especulación, analizando el problema tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda.*

*Por el lado de la oferta el mercado de la vivienda se caracteriza, como es bien conocido, por la presencia de un claro oligopolio. Aunque conviene distinguir a los distintos tipos de agentes (constructores, promotores y agencias inmobiliarias), las características propias del sector explica que la oferta esté muy concentrada. Son pocos los empresarios que intervienen en ese mercado; por eso son poderosos, y más poderosos aún si se tiene en cuenta la red de relaciones que tejen—en muchas ocasiones nada transparentes—con los circuitos de los poderes municipales. Estos últimos tienen el poder de condicionar la oferta de suelo, de la que, a la postre, depende todo el negocio inmobiliario. Y no queremos entrar en los planes generales de ordenación urbana (PGOU), que tanto contribuyen al enriquecimiento rápido de algunas personas.*

*En cuanto a la demanda, ya hemos dicho que a los que desean adquirir una vivienda para habitarla, asistidos por un derecho constitucional, se unen los que sólo quieren comprar como una forma de inversión y de ganancia. Las condiciones actuales del mercado inmobiliario hacen que esta inversión no se contemple en el largo plazo, sino en horizontes temporales cada vez más reducidos. Así se explica la práctica habitual de la compra de vivienda “para dar el pase”: se compra la vivienda antes de que esté construida, y —en un proceso muy parecido al de la clásica “reventa”— se vende a los pocos meses, incluso antes de que esté terminada. Es más, se puede llegar a vender hasta el sitio en la “lista de espera” a otro comprador. Y es que conseguir una vivienda en determinada promoción no es fácil: llega a ser cuestión de auténtico “tráfico de influencias”, ya que el que no tiene ciertos contactos nunca conseguirá una vivienda. Naturalmente todas estas actuaciones especulativas distorsionan el precio de la vivienda que se hubiera determinado en un mercado competitivo.*

*Estamos, pues, ante un proceso de escalada especulativa de precios en el que todos tienen la expectativa de ganar por el simple paso del tiempo. Esta escalada abarca a toda la cadena: suelo, pisos sin terminar, pisos terminados. Y siempre con la misma intención: no tanto invertir en un bien de valor seguro, sino especular en un plazo relativamente breve para obtener beneficios suculentos y en poco tiempo.*

*Este mercado especulativo encuentra una fuente potente de alimentación en el “dinero negro”. Es un fenómeno bien conocido. Porque el mercado de la vivienda es el último lugar que queda para invertir sin control fiscal, y eso permite blanquear dinero de procedencia ilícita o, simplemente, opaca. Esta*

*irrupción de “dinero negro” incide además sobre la tendencia alcista de los precios de la vivienda. Sería injusto generalizar este juicio. Sabemos que determinadas empresas constructoras, precisamente algunas de las mayores, que cotizan en bolsa y están sometidas a auditorías y controles fiscales, no suelen arriesgar entrando en esos circuitos de la economía sumergida. Pero esto no es óbice para reconocer que el “dinero negro” que circula en este mercado es abundante, incluido el mercado de vivienda de “segunda mano”.*

*Esta especulación alcanza rasgos anecdóticos en algunos casos. Porejemplo, es un secreto a voces que las viviendas no se escrituran por el valor que se paga por ellas. Y es conocida la práctica de la retirada “por unos minutos” de determinados notarios cuando se va a firmar una escritura, para que comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el precio real del inmueble, que será muy superior al que consta en la escritura pública de compra venta.*

*Más grave es la intervención en el mercado para controlar la oferta de viviendas con fines meramente especulativos. Es frecuente que se oiga en algunas de nuestras ciudades: “No hay viviendas”. Se quiere decir que la demanda es superior a la oferta, lo que es compatible con la existencia de un número considerable de viviendas vacías<sup>13</sup>. Este desajuste entre oferta y demanda tiene también sus efectos sobre los precios.*

#### 4.2. La especulación en la disponibilidad de suelo

*Toda esta problemática se agrava si volvemos ahora nuestra atención sobre el suelo, que es en opinión de muchos el factor más decisivo en la escalada de los precios de la vivienda. Téngase en cuenta, para empezar, que, sin en los años 1960 el coste del suelo ascendía a un 15 o 20% del coste de la construcción, hoy llega a un 100 o 150% de ese coste.*

*Pero además ocurre que el suelo, componente esencial de la vivienda, es un bien de características muy peculiares que complican el funcionamiento del mercado inmobiliario y abre nuevas vías para la especulación.*

*En efecto, el suelo no es sólo un bien escaso como todos los bienes económicos (antes se solía mencionar el aire o el agua como bienes no económicos, es decir, libres). El suelo es, además, un bien limitado, de modo que la apropiación*

<sup>13</sup> Otro problema es el caso frecuente de viviendas físicamente “inabordables” para determinados colectivos (por ejemplo, personas mayores) por no disponer de accesos adecuados (ascensor, etc.).

*privada del mismo por un agente impide el acceso a los demás. En esto se diferencia de cualquier otro bien de los que se comercializan en el mercado. Una escasez de oferta de bienes alimenticios en una sociedad puede subsanarse trayendo cantidades suplementarias de ese bien de otro lugar. Pero cuando falta suelo en un lugar, no es “imaginable” traerlo de otro. Con un ejemplo se verá mejor: las verduras que se producen en dos provincias distintas son bienes “sustituibles” entre sí (lo mismo da en principio comer unas que otras); el suelo de esas dos provincias no es en modo alguno intercambiable.*

*Esta limitación del suelo disponible puede agravarse como consecuencia de la intervención de los operadores, cuando –y es cosa que ocurre con cierta frecuencia– algunos propietarios de suelo lo retienen artificialmente para provocar un aumento de precios. En estos casos hay suelo pero se retira del mercado y se deja sin construir, lo que produce una tensión en el aquél.*

*Existen leyes del suelo<sup>14</sup>. Es más, algunos llegan a pensar que en principio “sobre el suelo todo está legislado”. Y, sin embargo, no hay forma de controlar el precio del suelo.*

*Tampoco la Administración se caracteriza precisamente por contribuir a resolver el problema. Dispone de algunos medios. Por ejemplo, los Ayuntamientos reciben el 10% del suelo urbanizable con el fin de intervenir favorablemente, es decir a la baja, en el mercado del suelo. Pero en la práctica ese mecanismo no sirve para bajar los precios, porque la propia administración municipal utiliza esa reserva para especular. ¿No es ésta una perversión más del sistema? ¿Cabría justificar estas prácticas por el fin de las mismas, si se pretendiese utilizar esos recursos que resultan de la especulación<sup>15</sup> para abordar necesidades sociales o atender a los ciudadanos más desfavorecidos?<sup>16</sup>*

*Las relaciones entre los que se dedican al negocio inmobiliario y los ayuntamientos son otro mundo cargado de interrogantes. Es indudable que la llave*

<sup>14</sup> Desde la Ley del Suelo de 1956, en pleno franquismo, a Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la intención del legislador fue siempre la misma: impedir que la especulación se apoderara del suelo.

<sup>15</sup> Sería muy interesante conocer, en término medio, qué porcentaje de la financiación municipal procede de este tipo de ingresos. En todo caso, es el principal ingreso de casi todos los Ayuntamientos.

<sup>16</sup> Es el caso de nuestra ciudad, Córdoba, donde un ayuntamiento de izquierdas se permitió subastar apetitosos terrenos derivados del famoso Plan Renfe (tras el soterramiento de las vías por la instalación del AVE) con el fin pretendido de liberar recursos a favor de ciudadanos más pobres... ¿El fin justifica los medios?

*de la edificabilidad la tienen los ayuntamientos. Esto lo saben bien los agentes inmobiliarios, que además no suelen ser numerosos y se conocen bien entre ellos. Las tensiones son inevitables porque todos saben que si no disponen de suelo quedarán fuera del negocio<sup>17</sup>. Se produce, así, una tensión dialéctica clara, que es terreno abonado para el soborno y la extorsión. ¿No aparecen con mucha frecuencia acusaciones fundadas de que esta vía supone una importante fuente de financiación para los partidos políticos, sobre los que planea una sospecha bastante generalizada? Si esto fuera así, ¿a qué quedaría reducido entonces el urbanismo, cuya función básica no es otra que la de administrar el espacio de las ciudades en beneficio de todos?*

*La especulación merece una atenta consideración ética. Suele decirse, y existen fundadas razones para ello, que la especulación se justifica siempre que con ella se logra (aunque no sea ésa la intención de especulador) amortiguar las oscilaciones del mercado (se trata de la especulación con efectos estabilizadores). Esto es fácil de entender cuando se trata de productos estacionales: en estos casos el especulador, al acaparar en tiempos de exceso de oferta para vender cuando ésta disminuye, contribuye a reducir las variaciones de los precios. No se puede justificar, en cambio, aquella especulación cuyo único efecto es el de incrementar los precios de los bienes (evidentemente esta especulación no estabiliza). Y es más injustificable todavía si se añaden alguna de estas dos circunstancias (o las dos): que el bien sobre el que se especula es de primera necesidad o que el especulador es capaz, él solo, de manipular artificialmente los precios gracias al poder (oligopolista o monopolista) que tiene sobre el mercado.*

*Cuando el especulador no se apoya en su poder, sino sólo se aprovecha de las condiciones de un mercado con los precios continuamente al alza, que es el caso más común en nuestro tema, cabe preguntarse si está la sociedad legitimada para apropiarse de una parte significativa de las plusvalías generadas sin contribución alguna del propietario del bien. Téngase en cuenta que la generación de esas plusvalías son un perjuicio para aquellas personas que ven en la vivienda exclusivamente un hogar necesario para sobrevivir. Comprendemos*

<sup>17</sup> Conscientemente decimos simplemente “suelo”, y no “suelo edificable”, porque los promotores buscan sencillamente tener suelo; el proceso de su transformación en suelo edificable es una parte fundamental de su actividad de *lobby* y de negociación ante las autoridades urbanísticas municipales. Esta toma de posición de empresas inmobiliarias españolas en la compra de suelo trasciende las fronteras de nuestro país: concretamente están comprando suelo en países como Polonia y Hungría, a la espera de una revalorización de esos activos “al calor” de la Unión Europea.

*que esta posibilidad cuestiona de raíz el ejercicio de un derecho que nuestra cultura occidental considera inviolable y casi sagrado: el derecho de propiedad. Pero si tiene algún sentido hablar de la “función social de la propiedad” (o del “destino universal de los bienes de la tierra”), será precisamente en circunstancias como éstas cuando habrá que buscar su aplicabilidad.*

*Mención aparte, por su especial dimensión, gravedad y descaro, merece la dinámica del sector en las zonas costeras dominadas por la influencia del sector turístico. Habría que decir aquí que, por desgracia, “la costa es diferente”: esta “diferencia” no se ha traducido en normas legales específicas para estas zonas<sup>18</sup>; pero sí ha exigido determinadas intervenciones drásticas de los poderes públicos en algunos municipios costeros alarmados por los abusos existentes, intervenciones que hasta ahora no han logrado resultados relevantes. Las presiones de todo tipo sobre los ayuntamientos son enormes. Nos encontramos con procesos especulativos de una dimensión difícilmente imaginable, sin comparación posible con lo que ocurre en las ciudades del interior, con compromisos institucionales sobresalientes y descarados entre las fuerzas políticas dominantes y los intereses del negocio inmobiliario<sup>19</sup>. Calificar de urbanizable determinado suelo se transforma en un gigantesco negocio del que se benefician, a partes iguales, los propios ayuntamientos ávidos de financiación complementaria y los constructores favorecidos por determinadas opciones de los Planes generales o parciales de ordenación urbana. Están en la memoria de todos recientes escándalos político-financieros, concejales trans-fugas relacionados con operaciones urbanísticas, recalificaciones de suelo, etc. Que los poderes públicos hayan tenido que intervenir de forma excepcional en municipios costeros, como es el caso de Marbella, no es más que la punta de un iceberg cuya dimensión y profundidad todo el mundo intuye.*

*Todavía resulta oportuno hacer una última consideración ética en torno a la especulación. Conviene distinguir claramente entre especulación y fraude. La especulación no siempre es inaceptable, aunque es preciso no ignorar los males que se siguen de ella (incluso en los casos de especulación legal) y tomar medidas legales o políticas para reducirlos o evitarlos. El fraude siempre es inmoral en la medida en que consiste en el incumplimiento de una legislación que pretende garantizar el bien común con fines puramente egoístas, actuando*

<sup>18</sup> Como excepción, la Ley de Costas pretende en buena medida ordenar la construcción de estas zonas turísticas, pero de hecho no ha sido así.

<sup>19</sup> Un ejemplo: las tres grandes constructoras de Córdoba han realizado ya grandes operaciones inmobiliarias en la Costa del Sol.

*en cualquiera de los eslabones de toda la cadena del mercado inmobiliario. En este sentido no merece la misma sanción moral el enriquecimiento rápido e injustificado derivado de una operación de recalificación de suelo (lo que es legal) y el uso de dinero negro en la compraventa de pisos o en el alquiler de los mismos (que en muchísimas ocasiones ni se declara siquiera).*

## **5. En torno a algunas medidas de intervención pública**

*Vamos a analizar a continuación algunas políticas públicas relacionadas con la vivienda, dejando sentado de antemano los condicionamientos derivados de la estructura de nuestro Estado de las autonomías. Porque en España el gobierno central carece prácticamente de competencias en materia urbanística. Éstas han quedado transferidas en su práctica totalidad a las Comunidades Autónomas, las cuales han de tutelar el ejercicio de las competencias urbanísticas de los propios ayuntamientos. Por eso más de uno se pregunta qué sentido pueda tener en España un Ministerio de la Vivienda...*

### **5.1. El caso de las viviendas de protección oficial (VPO)**

*Es de todos conocida la expectación y la pasión que rodea los preceptivos sorteos para la adjudicación de este tipo de viviendas protegidas, que es la única vía de acceso posible a la propiedad para muchos ciudadanos de escasos ingresos. No sólo son viviendas más baratas, sino que su acceso está limitado, por ley, a personas de un reducido nivel de ingresos, aunque las garantías sean las mismas que las de las viviendas libres.*

*Pero no es infrecuente que salte la polémica ciudadana en torno a ellas. No hace muchas semanas se produjeron conflictos de ocupación ilegal de varias VPO, aparentemente abandonadas en Jun (Granada), por parte de personas de escasos recursos. Los medios de comunicación destacaron sobre todo el hecho de que esta iniciativa atentaba contra el legítimo derecho de propiedad privada.*

*Sea lo que fuere de este caso anecdótico, debería abrirse un claro y amplio debate ciudadano y político sobre el fondo del tema. Algunas preguntas exigirían una respuesta para todos los ciudadanos. He aquí algunos ejemplos:*

*1º ¿Cómo es posible que un edificio de VPO esté en mano de unos pocos particulares?*

2º *¿Quiénes acceden de hecho a las VPO? ¿Puede una persona tener varios pisos de VPO? Una persona no puede ser propietaria oficialmente de varias VPO. Y, sin embargo, es posible llegar a serlo a través de familiares u otras personas. Por otra parte, aunque hay VPO para alquiler<sup>20</sup>, ello no significa que un propietario de una VPO pueda alquilarla: y, sin embargo, hay personas que lo hacen de forma fraudulenta. ¿No se deduce de todo esto que las VPO no siempre van a las manos adecuadas?*

3º *¿Qué uso se hace de las VPO? ¿Cómo es posible, además, que se vendan estas viviendas antes de su paso al mercado libre o, incluso, sin respetar los precios intervenidos?*

*Por otro lado, es sabido que las promotoras no quieren construir VPO: no les interesa. De hecho, ha disminuido la construcción de VPO en los últimos años<sup>21</sup>. Las causas son bien conocidas: se trata de inmuebles que tienen que someterse a unos controles administrativos y técnicos (mínimos de calidad en la construcción etc.) paradójicamente superiores a los de la vivienda libre; los precios finales de estas viviendas están, como es obvio, administrativamente controlados; por último, los trámites administrativos son lentos en comparación con lo habitual en la vivienda libre<sup>22</sup>.*

*Muy asociada con las VPO se encuentra la problemática de la existencia de auténticos guetos en nuestras ciudades, un fenómeno que en opinión de algunos está decreciendo últimamente. Concentrar las viviendas modestas en determinadas áreas de la ciudad favorece la creación de tales guetos, con la problemática concomitante de todos conocida. La nueva legislación tiende a paliar esos fenómenos, obligando a insertar en las zonas de expansión urbana un determinado porcentaje de viviendas de protección oficial y estableciendo una oficina obligatoria de registro de dichas VPO: pero esta norma es burlada con frecuencia mediante el recurso a las permutas inmobiliarias.*

---

<sup>20</sup> Las VPO para alquiler han dado lugar, a veces, a situaciones conflictivas: deterioro de los edificios, impago de alquileres, etc.

<sup>21</sup> La vivienda llamada "social" representaba en España en 1970 el 60% aproximadamente del total; en 2000 esa cifra había bajado a algo más del 12%.

<sup>22</sup> Sin olvidar los retrasos en la aprobación de planes de vivienda y otras políticas relacionadas con el sector.



## 5.2. Sobre la financiación de la vivienda

*Existen, principalmente, dos formulas financieras para la adquisición de viviendas: el ahorro vivienda y el crédito hipotecario. Ambas no son incompatibles ya que el ahorro vivienda suele desembocar en una hipoteca. El recurso a estas operaciones se explica, en algunos casos, como consecuencia de las desgravaciones fiscales que conllevan: concretamente, hay familias que contratan un crédito hipotecario, que no necesitan, únicamente para reducir la deuda tributaria.*

*Es un hecho que los créditos hipotecarios constituyen actualmente la principal actividad de bancos y cajas de ahorro, ya que tienen unas características que les resultan muy favorables (reducción de la morosidad, fidelización de la clientela, etc.). Pero su elevado volumen ha preocupado al Banco de España, cuyo gobernador ha recomendado que se frene su concesión. La recomendación ha tenido escaso éxito. ¿Cuáles son los riesgos de estas operaciones? Dos: a) la caída del precio de las viviendas, ya que los créditos han llegado a cubrir casi el 100% del valor de tasación; y b) la subida del tipo de interés oficial (que está muy bajo en la zona euro y con perspectivas de crecimiento). Existen estudios que estiman que estas posibles variaciones tendrían efectos poco preocupantes sobre la economía familiar y en consecuencia sobre el balance bancario en general; pero estos cálculos se refieren a uno sólo de los dos riesgos, no a ambos simultáneamente, porque entonces los efectos podrían ser más peligrosos. Pero no parece probable una caída elevada del precio de la vivienda, ni un aumento rápido e intenso del tipo de interés: sólo parece previsible (y ya se observan algunos síntomas en este sentido) un freno tanto del precio como de la concesión de nuevas hipotecas.*

*Al margen de sus ventajas fiscales, la hipoteca es con frecuencia la única forma que tiene una familia de financiar la compra de una vivienda. Por otra parte, las condiciones de estos créditos se han ido adaptando a las necesidades del mercado: llegan a cubrir casi al 100% el coste de la compra; los intereses son fijos o variables, o incluso tienen fórmulas mixtas<sup>23</sup>; se han alargado los plazos de amortización (hasta cuarenta años y ya se habla de créditos vitalicios); se conceden períodos largos de carencia; hay flexibilidad para el pago, etc. Desde luego se están convirtiendo en hipotecas para toda la vida. Todo esto ha llevado a un elevado endeudamiento de la familia española (hasta*

<sup>23</sup> En el año 2004 el tipo de interés de los créditos hipotecarios llegó a quedar por debajo de la inflación: los prestatarios estaban pagando un tipo de interés negativo en términos reales.

*un 70% de su renta disponible), lo que ha sido motivo de preocupación en el Banco de España, como ya quedó reseñado.*

### 5.3. Una fiscalidad excesiva e incoherente que contribuye al incremento de precios

*Con esos dos adjetivos creemos se puede valorar la fiscalidad de la vivienda: es excesiva, por lo que contribuye al incremento del precio, y es incoherente, en la medida en que incentiva la propiedad frente al alquiler.*

*Si hemos analizado ya múltiples causas que contribuyen a encarecer el precio de la vivienda, la fiscalidad es una causa más. Pocos sectores económicos están sometidos a tantas cargas fiscales en los distintos eslabones de la cadena productiva como el sector de la vivienda. Son muchísimas las tasas a abonar en la actividad de promoción o construcción a las administraciones públicas por la prestación de diversos tipos de servicios (licencias, certificaciones, etc.). ¿No habría, al menos, que procurar que todas esas tasas respondan realmente al principio de equivalencia o del beneficio, sin extralimitarse?*

*Tampoco facilita la contención de los precios de la vivienda la excesiva importancia que tiene el sector inmobiliario para la financiación de las corporaciones locales: y no sólo por la incidencia que en el precio final de la vivienda tienen las operaciones de recalificación urbanística, sino también por la importancia que cobran los impuestos. De los seis impuestos correspondientes a las corporaciones locales, tres de ellos tienen que ver directamente con el sector inmobiliario: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Los dos últimos, en los que además se producen situaciones de doble imposición tributaria, acaba soportándolos, al menos en los casos de viviendas de nueva construcción, el comprador de la vivienda a través del incremento del precio de ésta, aunque el sujeto pasivo sea la entidad vendedora. Además existen otros tributos que gravan directamente la transmisión y que son soportados por el comprador: el IVA (el 7% con carácter general o el 4% para las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública) y la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados (0,5%, y el 1% en algunas Comunidades Autónomas). Si se trata de vivienda usada, en lugar del IVA, el comprador debe pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (el 6%, y en algunas Comunidades Autónomas el 7%).*

*En resumen, la fiscalidad incide de forma importante en el precio final de la vivienda. En el caso de la vivienda nueva al consumidor se le trasladan vía precio las numerosas tasas que han tenido que pagar los empresarios promotores y constructores, así como los impuestos que a éstos corresponde abonar como sujeto pasivo. En el caso de vivienda usada, el vendedor, al fijar el precio de venta, tenderá a tener presente todos los costes que él pagó cuando la adquirió nueva, por lo que incidirán también sobre el precio de la vivienda usada; y el comprador tendrá que pagar, por su parte, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.*

*Se impone subrayar que no resulta aconsejable hacer depender la financiación municipal tanto del sector inmobiliario, y que resulta conveniente rebajar algunos de los impuestos existentes.*

*Pero además, como indicábamos más arriba, la política tributaria española es poco coherente porque incentiva fiscalmente la propiedad y no el alquiler. Y ello es tanto más paradójico por cuanto el legislador tributario pretendiendo incrementar el alquiler consigue exactamente lo contrario.*

*En efecto, para incrementar la oferta de viviendas en alquiler trata, por un lado, de “penalizar” fiscalmente a los titulares de viviendas desocupadas: lo hace a través de la imputación de una renta en el IRPF (2% ó 1,1% del valor catastral, según los casos) y de un gravamen más elevado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (posibilidad de un recargo de hasta el 50% de la cuota del Impuesto). Sin embargo, estas medidas no tienen realmente un efecto significativo: en unos casos porque no se realiza un seguimiento adecuado de los inmuebles que se encuentran desocupados; en otros, porque al inversor persona física le es más ventajoso fiscalmente materializar sus inversiones en inmuebles y no en acciones. Y es que los inmuebles, aunque estén desocupados, gozan de un tratamiento tributario más “benigno” en el Impuesto sobre el Patrimonio (al estar valorados a precios inferiores a los de mercado) que las acciones cotizadas en Bolsa.*

*También quiere incentivar el legislador la oferta de viviendas en alquiler. Para ello reduce considerablemente la tributación de las rentas procedentes de arrendamientos que obtienen los titulares de los inmuebles, tanto si se trata de personas físicas como jurídicas<sup>24</sup>.*

---

<sup>24</sup> En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas el arrendador goza de una reducción del 50% en las rentas correspondientes a arrendamientos destinados a viviendas. En el Impuesto sobre Sociedades existe un régimen especial muy ventajoso para las sociedades

*Sin embargo no basta con incentivar la oferta de viviendas en alquiler si no se incentiva también la demanda con desgravaciones fiscales. Sólo así se podría contrarrestar, en alguna medida, la tendencia sociológica, ya mencionada, a la vivienda en propiedad. Por todo ello, lo lógico sería que el legislador fiscal incentivase más los arrendamientos que la adquisición. Sin embargo, establece una importante deducción en la cuota del IRPF para las adquisiciones y no otorga ninguna desgravación a los arrendamientos.*

## **6. Recapitulación y algunas propuestas; ¿hay lugar para la ética?**

*Es hora de concluir estas ya largas reflexiones. Las abordamos bajo el provocativo título “La vivienda en España: un mercado imperfecto e injusto” y quisiéramos en estos párrafos finales justificar estos calificativos al hilo de lo expuesto:*

- *Es un **mercado imperfecto** porque no cumple las leyes básicas de un mercado eficiente: la asimetría en las relaciones oferta/demanda hace que la transacción no se produzca a un precio razonable de equilibrio; existe opacidad y falta de transparencia; son considerables las barreras a la entrada tanto de nuevos oferentes como de demandantes; el intervencionismo estatal es excesivo y además interesado, etc.*
- *Es un **mercado injusto** porque discrimina descaradamente a los ciudadanos; porque, además, no permite cumplir satisfactoriamente el precepto constitucional de facilitar el acceso a una vivienda a los ciudadanos, especialmente de los económicamente más débiles; porque cada vez se afianzan más el comportamiento especulativo y las prácticas fraudulentas.*

*Estas condiciones del mercado tienen sus causas, que quisiéramos resumir a continuación, distinguiéndolas según se manifiesten por parte de la oferta o de la demanda.*

- *Que el mercado de la vivienda sea imperfecto e injusto depende de **causas procedentes del lado de la demanda**. Nos hemos detenido especialmente en algunos factores sociológicos (como la masiva preferencia por la propiedad de la vivienda en nuestro país), en aspectos jurídicos (como la evolución de la legalidad vigente relativa a la vivienda) y en aspectos*

---

que se dedican al arrendamiento de inmuebles, llegando a tener una bonificación del 85% de la cuota íntegra correspondiente a rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.

*financieros (como la generalización de la compraventa de viviendas como producto de ahorro e inversión). Esta demanda rígida e inelástica, arraigada en costumbres generalmente aceptadas y practicadas, dificultan enormemente el abaratamiento del precio de la vivienda, como podría esperarse de la promoción de productos sustitutivos –como el alquiler. Los resultados de las medidas adoptadas por parte del gobierno en este sentido son tan decepcionantes que hablan por sí mismos.<sup>25</sup>*

- *Por otro lado, hay **causas del lado de la oferta**, que hacen que ésta se concentre en pocas manos, lo que dificulta su expansión. En primer lugar podemos argumentar con razones “microeconómicas”: la vivienda viene asociada a otro bien escaso, como es el suelo; la liberalización de este bien se encuentra sometida a multitud de intereses públicos (urbanización, calidad de vida, solidaridad, etc.) y privados (oportunidades de negocio, poder político local, etc.); la oferta se concentra de forma oligopolística en pocos agentes (constructoras y promotoras locales y empresas públicas). Pero también existen razones macroeconómicas: porque en este sector, que tanto pesa sobre el conjunto de la economía española, están presentes desde la oferta **intereses muy poderosos** que difícilmente aceptarán una modificación sustancial de las reglas del juego.*

*Como resultado de esos fenómenos, aparecen ciertos **efectos perversos**: movimientos especulativos; precios elevados sin una relación “racional” con su coste, enriquecimiento rápido e injustificado de algunas personas que tienen acceso a la “información privilegiada”; presiones sobre los ayuntamientos; conformación “distorsionada” de un agente esencial del proceso (el Estado) que se configura en todo el negocio inmobiliario como “juez” pero también “parte interesada” (interviene en el proceso como regulador pero también se involucra como beneficiario financiero directo, particularmente a escala municipal).*

*Se pone, además, de manifiesto en todo esto cuáles son las preferencias inversoras del capital productivo nacional, nada proclive a acometer inversiones en sectores de tecnología alta, que son precisamente los que determinan la competitividad de una economía y en los que no se producen estas plusvalías*

<sup>25</sup> Valga como botón de muestra esta anécdota a propósito de las políticas de fomento del alquiler. Esta política se vale en España, entre otros medios, de una Sociedad Pública de Alquiler (una agencia pública creada por el Ministerio de la Vivienda). Pues bien, según noticias recientes de prensa, en 2005 sólo consiguió ofertar 805 viviendas, y sólo llegaron a cerrarse 175 contratos de alquiler sobre esa oferta.

*especulativas ya que deben competir –con determinados niveles de riesgo– en un entorno internacional altamente competitivo. Obviamente, si el capital invierte en construcción de viviendas, no invierte en iniciativas empresariales novedosas y arriesgadas. Por la misma razón, la importancia del fraude es tanto mayor cuanto se trata de un sector de tan alta significación económica: un porcentaje de fraude en un pequeño sector de la economía puede no ser tan grave.*

*Las **medidas** establecidas se manifiestan como claramente **insuficientes**. Tanto las medidas financieras, como las fiscales, como las de promoción de vivienda social (VPO) o las regulaciones del mercado hipotecario, no se han mostrado suficientemente eficaces para detener el alza excesiva del precio de la vivienda, ni para frenar el desorden especulativo y la multiplicación del fraude que acompaña al negocio inmobiliario.*

*Más difícil nos resulta aportar una batería estructurada y coherente de **propuestas de mejora**. Recogiendo las observaciones que hemos ido haciendo a lo largo del texto podemos mencionar para terminar las siguientes:*

- Desarrollar, ante todo, políticas eficaces de control de los numerosos tipos de fraude que jalonan el “circuito” del mercado inmobiliario.*
- Promover políticas fiscales que faciliten el alquiler y la compra de la vivienda para “gente normal” que estén en sintonía con la realidad actual.*
- Favorecer la justicia con una mejor (más coherente) utilización de la política de incentivos fiscales y con una segmentación adecuada de las medidas (distinguiendo mejor, algo se distingue, entre medidas encaminadas a la adquisición de vivienda como necesidad primaria y compra de vivienda para segunda residencia o como inversión, especulativa o no).*
- Atender a la población más desprotegida, que apenas tiene acceso a la vivienda. En España el número de personas “sin techo” asciende a 30.000, en los cálculos más restrictivos. Pero, si se incluyeran también, como hacen otros países europeos, a quienes viven en chabolas o “infraviviendas”, hablaríamos de entre 300.000 y 3 millones. Resulta paradójico que, a pesar de que la vivienda constituye una necesidad social básica, todo el sector (y las medidas de política que lo acompañan y articulan) apenas se ocupa de la satisfacción de aquellas personas o familias, las más vulnerables, que no tienen acceso a este bien de primera necesidad.*

- *Aumentar la transparencia mediante una clarificación y corrección de los sistemas de financiación de los partidos y de los propios ayuntamientos, donde parecen detectarse conexiones sospechosas, sobre todo en los grandes núcleos urbanos.*
- *Potenciar los controles, para lo que hay que reclamar una mayor participación del ciudadano y la sociedad civil a nivel local en aquellos procesos –como la planificación urbanística municipal– donde se diseña el futuro de las ciudades –y por ende– de la vivienda.*
- *Promover un “cambio de la cultura” predominante en nuestro país, que es quizás lo más necesario, y que requiere más tiempo del que sería deseable. Es una tarea difícil, porque obligaría a modificar hábitos políticos muy arraigados, a suprimir prácticas empresariales consolidadas y toleradas, a cambiar las tendencias de los inversores tan sesgadas hacia la inversión especulativa.*

*En último término, y aunque ello pueda sonar a utópico, ¿es posible arreglar este complejo problema sin un cambio profundo de actitudes que hagan evolucionar a actores tan distintos hacia unas pautas de conductas más respetuosas con el bien común?*

