

Política de vivienda en España: vivienda, mercado y actuaciones protegidas

Alexandra Delgado Jiménez

Domingo, 17 de octubre de 2010 / **Revista Pueblos**

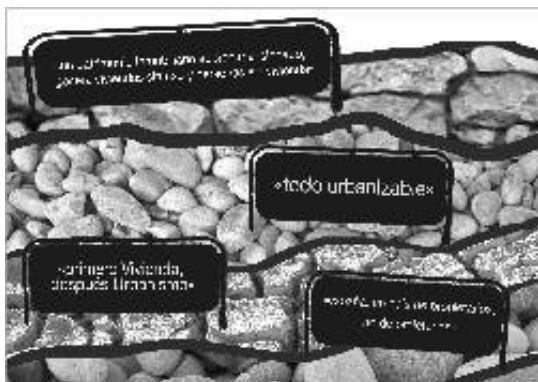
La política de vivienda en España ha sufrido numerosas variaciones a lo largo del tiempo, pero a grandes rasgos se pueden diferenciar dos grandes periodos: la política del periodo franquista, principalmente a partir de la creación del Ministerio de Vivienda en 1957, y la del periodo democrático, esta última bastante homogénea durante más de treinta años. A estos dos periodos se les podría añadir un tercero, el actual, tomando como punto de partida el 2007, año de comienzo de la crisis inmobiliaria, en el cual se empiezan a introducir nuevas ideas e instrumentos, que conviven a su vez con otras de viejo cuño.

El régimen franquista apostó por la acción pública en materia de vivienda y la generalización de la propiedad, lo que dio forma al modelo desarrollista de los años sesenta y setenta. En ese momento, se consideró peligrosa la posibilidad de un parque de vivienda pública en alquiler, por los eventuales conflictos que se podrían dar entre inquilinos y Estado, en un momento en que la política de vivienda se ejercía de una manera totalmente centralista.

Esto es precisamente lo que acabó por decantar la línea política del periodo, bien recogida en la célebre declaración del entonces ministro de la Vivienda: "España: un país de propietarios, no de proletarios" [1]. Esta idea de sociedad de propietarios nos acompaña hasta la fecha, aunque en la última década se ha depurado hasta límites no conocidos.

La construcción de estas nuevas viviendas era directamente pagada por el Estado franquista, lo que supuso un gran trasvase de rentas públicas a empresas privadas, que fueron constituyendo el germen del actual sector inmobiliario.

En esta época aparecieron algunos rasgos que nos acompañarían hasta ahora, como el enfoque de la vivienda como bien en sí mismo sin importancia de su entorno, con el impacto que esto supone. "En materia de suelo (...) incluso se fomenta la ilegalidad como claramente revela la lapidaria frase pronunciada por un ministro de Vivienda: "primero vivienda, después urbanismo" [2]



Altibajos de la vivienda protegida

Apartir de 1973 ya casi no se construyen viviendas de promoción pública y se empieza a fomentar otro tipo de intervención que ha continuado durante más de tres décadas. La acción pública se limita al fomento de las actuaciones privadas, a través de la introducción de distintos regímenes de protección, entre los que destaca la Vivienda de Protección Oficial (VPO).

Desde entonces ha existido una planificación del parque inmobiliario como regulador del propio mercado, y ésta parece haber sido la función principal de la VPO. En periodos alcistas del ciclo inmobiliario la construcción de vivienda protegida ha sido testimonial, mientras que en periodos de declive ha aumentado significativamente (como, por otra parte, la obra pública). Sin embargo, en ningún momento, el volumen total de vivienda protegida ha podido conformar un "mercado" paralelo de acceso a la vivienda en propiedad, menos aún en alquiler.

Fomento de la propiedad

Para fomentar el mercado inmobiliario en propiedad también se ha procedido a la liquidación del parque de alquiler (Decreto Boyer, 1985) y se ha dado cabida a los grades pelotazos urbanísticos, principalmente tras la Ley del Suelo de 1998, conocida por "ley del todo urbanizable" y el auge del último boom inmobiliario (1997-2007).

En esta misma línea se encuentra la nueva Ley Hipotecaria (2007), que apoya al endeudamiento para la compra de la segunda residencia. En la exposición de motivos se fija que la vivienda es la mayor parte del patrimonio de las familias y por tanto, debe ser "protegido" [3]. Como bien (o activo), no como derecho. Estas políticas han permitido que mientras el precio de la vivienda subía en España casi un 350 por ciento (1991-2008), la vivienda protegida y el alquiler se mantuviesen.

El Plan de Vivienda 2005-2008 empezó a incorporar algunas medidas que luego, una vez que estalla la crisis, se fomentarían, como el apoyo o protección a ciertas actuaciones, en lugar de basarse sólo en la construcción de nuevas viviendas protegidas. Se planteaba, como en los anteriores, la construcción de vivienda protegida, especialmente de alquiler. En 2007, cuando todavía se construía un gran número de viviendas, las protegidas sólo suponían 48.000 de las 744.300 de obra nueva, es decir, un 6,5 por ciento (esto supera en promedio a legislaturas anteriores). Pero también se planteaban algunas actuaciones protegidas o ayudas, como una de 6.000 euros a la rehabilitación de viviendas usadas.

Medidas tras el estallido

Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, se empiezan a introducir nuevas medidas, que tienen como principal objetivo tratar de reducir el stock de obra nueva sin vender y su reconversión en vivienda protegida, tal y como aconsejó el Fondo Monetario Internacional.

La modificación de este Plan (12/01/2008) incluyó importantes flexibilizaciones en los requisitos que determinan el carácter protegido, tales como precios y rentas máximas, pero sobre todo la reducción a un año el periodo necesario para considerar como usada una vivienda inicialmente libre, con la consecuencia de su protección. Esta última medida desnaturaliza el objetivo de que accedan a la protección auténticas viviendas de segunda mano y no simplemente viviendas libres que no han podido ser vendidas. Además, supone favorecer una reactivación del sector inmobiliario a través de fondos públicos.

Esta modificación establece que se "creen" viviendas protegidas, sin calificación del suelo previa y sin revisión del proyecto. Se fijan una nueva relación de precios máximos propuestos, para las viviendas usadas y las viviendas protegidas de nueva construcción, ya que los primeros pueden ser hasta el doble que los segundos. Las viviendas protegidas para arrendar de renta concertada son las "menos sociales" (a diferencia de las de renta básica), ya que sólo van a serlo durante diez años, y luego se venderán a precio de mercado (las de renta básica lo son hasta 25 años). Se van a poder vender más caras que las de renta básica durante un periodo y pueden disfrutar de alquiler con precio máximo, de una ayuda directa (como puede ser la renta de emancipación).

Si un ayuntamiento promueve viviendas de alquiler de renta básica no habrá ayudas a los arrendatarios, mientras que si los promueve un Fondo Inmobiliario de Inversión, que a los diez años las puede vender a precio de mercado, los arrendatarios sí tienen derecho a ayuda adicional.

El nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación (2009-2012), que introduce por primera vez la "rehabilitación" en el título y objeto del plan, consolida este modelo de actuaciones protegidas en lugar de la construcción de obra nueva, a través actuaciones de rehabilitación o de mejora de la eficiencia energética, y apoya también la transformación de vivienda libre en protegida. El Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español (Ministerio de Vivienda, 2010), considera sobre el "uso eficiente de un patrimonio inmobiliario sobredimensionado que genera viviendas sin uso y personas sin vivienda" que "algunas (medidas) parecen evidentes, como la de potenciar la vivienda social, no mediante nuevas promociones, sino reutilizando para este fin el enorme stock de inmuebles y viviendas desocupadas o secundarias".

Se trata pues de un nuevo modelo de política de vivienda basado en las actuaciones protegidas para transformar el parque inmobiliario existente y facilitar el acceso a la vivienda. Debe ser tomado como algo positivo siempre que no sirva como simple trasvase de fondos públicos a manos privadas, sino que facilite el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada, en un entorno habitable y accesible que permita la igualdad de oportunidades.

Alexandra Delgado Jiménez forma parte del Observatorio Metropolitano.

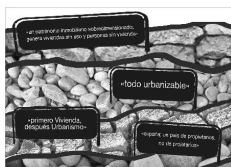
Este artículo ha sido publicado en el [nº 44 de la Revista *Pueblos*, septiembre de 2010.](#)

[1] "López, Isidro y Rodríguez, Emmanuel (Observatorio Metropolitano): Fin de ciclo: Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959- 2010), Traficantes de sueños, 2010.

[2] Gaja i Díaz, F.: "Políticas de Vivienda, Suelo y Urbanismo en la España del siglo XX. De la penuria a la falsa opulencia. Los costes de la hiperproducción inmobiliaria". Seminario Hábitat y Suelo. Universidad de los Andes. Bogotá, 18 y 19 de abril de 2005.

[3] Observatorio Metropolitano, 2009.

OTRAS IMÁGENES



JPEG - 38.7 KB
450 x 318 píxels
