



**EL HOGAR AÚN NO ES UN DERECHO, ES UN BIEN DE CONSUMO**  
**FRANCESCO MANETTO / LUIS DONCEL 10/03/2008**  
**El país 21/03/2008**

---

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

**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".

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 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 haber 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 ex 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 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 raquíuticos 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 un 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 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 alquilar. 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.

## **TRAFICO URBANISTICO VERSUS TRAFICO DE DROGAS**

Diciembre 2006 Angel Monge Pérez, Abogado y Funcionario del Ayuntamiento de Sevilla

---

La droga, dice el eslogan, mata poco a poco a quién la consume, el tráfico urbanístico contamina y envilece a todo un país La droga enriquece a los traficantes; el tráfico urbanístico de consumo necesario para la ciudadanía arruina a una sociedad y mueve más dinero en nuestro país que el conjunto de tráfico de drogas que atraviesa la península. Sin embargo, se nos pretende también convencer que el tráfico urbanístico es residual y no deja de ser más que algún que otro devaneo de gente sin escrúpulos.

El que éste país sea en el contexto europeo el que más energías gasta en el ladrillo, se dice que más que Italia, Francia y Alemania juntos, no es por casualidad ni porque no sea posible dedicar los esfuerzos económicos a otras actividades mercantiles. La razón fundamental radica en las escandalosas plusvalías que generan las recalificaciones urbanísticas, sin parangón en el entorno europeo. Plusvalías especulativas que tienen unos pocos beneficiarios y millones de perjudicados.

El urbanismo especulativo dinamita las teorías clásicas de la economía productiva. Es posible obtener grandes beneficios económicos sin generar ni un solo coste de producción. El valor del suelo no dependerá de la suma de los costes de transformación de uso sino únicamente de sí ese suelo tiene vocación de ser urbano. A partir de ahí el valor agrícola desaparece y el único parámetro a considerar será el número de viviendas por Hectárea que potencialmente puedan construirse. En ese preciso instante se produce el negocio especulativo urbano, en ese momento

su valor se multiplica por cien. No van a ser los consumidores finales, ni siquiera las constructoras que trabajan con márgenes de beneficio industrial razonable, quienes se van a beneficiar de las políticas de expansión urbana sino, exclusivamente, los detentadores de ese espacio privilegiado. A partir de este momento se desata una carrera imparable para el reparto de la tarta especulativa.

La decisión de si un suelo es o no urbano corresponde exclusivamente a los Ayuntamientos. De ahí la enorme responsabilidad que se deriva de la tarea de gobernar. La pregunta que cabe hacerse a continuación es si los Ayuntamientos están cumpliendo con el mandato constitucional según el cual la comunidad debe participar de las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (art. 47.2 C.E.). La escasez de viviendas sociales, así como los precios desorbitados de las viviendas libres que hipotecan a generaciones enteras contestan sin discusión el interrogante: nuestros Ayuntamientos no han sabido o no han querido defender los intereses de la comunidad. Los cientos de miles de millones de euros que adeudamos año tras año en hipotecas inmobiliarias han provocado que este país ya no pertenezca al conjunto de la ciudadanía sino que sea propiedad del capital financiero que no entiende de fronteras. Propietarios de suelos con vocación urbana y entidades financieras son los grandes beneficiarios de las políticas urbanísticas al uso.

En este laberinto especulativo, los caminos están perfectamente trazados y cada viajero lleva su propia maleta, los consumidores vacías, otros, excesivamente llenas y, en muchos casos, compartidas entre quienes deciden el futuro urbanístico de las ciudades y los que se apresuran a comprar los nuevos territorios urbanos. Estos terratenientes urbanos impondrán el precio final de las viviendas, arruinando las economías familiares.

Ante esta situación, el único pacto político realmente efectivo sería determinar que todo el suelo con vocación urbana fuese suelo público. La legislación actual lo permite y lo aconseja como instrumento de intervención del mercado de suelo, mediante la figura de reservas de terrenos. Esta modalidad de intervención, no aplicada de manera efectiva en ningún Plan General de Ordenación Urbanística, abre la posibilidad a los Ayuntamientos para que adquieran suelo con vocación urbana a precio de valor rústico. Una vez obtenido, éste suelo pasaría a ser propiedad municipal utilizándose para la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, incluso se permite la construcción de viviendas no protegidas. Con esta determinación pública se acabaría de manera fulminante con prácticamente todos los procesos especulativos de recalificación urbanística. Este suelo público puede repercutirse en el destinatario de la vivienda, en cuyo caso no superará el quince por ciento del valor final de aquella, frente a la repercusión actual de más del cien por cien cuando el suelo es de propiedad privada. También es posible determinar que el suelo adquirido siga siendo propiedad municipal y se otorgue a los compradores de las viviendas el derecho de superficie, de tal manera que el municipio mantendría un patrimonio público de suelo, garantizando su uso no especulativo para las generaciones futuras. El suelo, como el aire o el agua, es un bien escaso y esencial, la vivienda un bien de primera necesidad, y no una mercancía con la que se pueda traficar. Los conceptos de propiedad privada han de ser modulados de acuerdo con la realidad social de cada momento histórico.

Sin embargo, las críticas al tráfico urbanístico afloran únicamente cuando los Juzgados Penales intervienen y aparece algún cargo público implicado en el cobro de comisiones ilegales. Ni siquiera, en estos casos de mordida, las soluciones penales resuelven el problema de fondo. Delinquir en el ámbito urbanístico es rentable, las normas penales que sancionan este tipo de conductas son excesivamente benévolas, en el peor de los casos, apenas unos años de cárcel, en otros, como por ejemplo, en el delito de prevaricación no se contempla ni siquiera la privación de libertad, pero en todos, el delincuente salvará gran parte del patrimonio conseguido. Los delitos de prevaricación, cohecho, malversación de fondos públicos, tráfico de influencias o cualquier otro aplicable, no son suficientemente ejemplarizantes porque no atacan el bien más preciado del infractor: su patrimonio. Por tanto, el delincuente urbanístico lo intentará una y otra vez, sabedor de que en el hipotético caso de ser sorprendido y condenado por alguna acción, su patrimonio acumulado será prácticamente intocable. Es necesario el endurecimiento de las penas privativas de libertad y al igual que se contempla en los delitos de tráfico de drogas, denominados -delitos contra la salud pública- se decomise todos los bienes del infractor porque la lucha contra el tráfico urbanístico también es una cuestión de salud y de higiene pública.

## **A ONU advirte de que o Estado español afronta unha "grave crise inmobiliaria"**

---

O relator especial da ONU para a Vivenda, Miloon Kothari, recomendoulle este martes ao goberno español que alerte abertamente aos cidadáns e aos investidores de que o Estado "afronta unha grave crise" inmobiliaria.

"O goberno español traballa no bo camiño, mais debe intervir máis no mercado e informar claramente de que nuns anos chegará unha grave crise que afectará a grande parte da poboación", declaroulle á axencia EFE o experto de Nacións Unidas.

### **Relación coa violencia no fogar**

"O principal problema da vivenda é que a poboación dedica máis do 40% do seu salario ao pago de hipotecas", explicou, e amosou o seu temor a que esa elevada porcentaxe teña un efecto directo no goce doutros dereitos humanos, como o "acceso á educación, á alimentación ou á roupa".

Neste senso, apuntou que a alta taxa de violencia no fogar que se rexistra no Estado español, "das máis altas de Europa", está "directamente relacionada co problema de accesibilidade". "Se as mulleres non tivesen tan difícil acceder a unha nova vivenda, sentiríanse máis libres para saíren do seu contorno, e iso contribuiría enormemente a mellorar a súa situación", explicou.

### **Ocupación de pisos baleiros**

Para Kothari, "a solución non pasa por incrementar o chan edificábel, porque o prezo ao que sae á venda inclúe as expectativas de revalorización, co que mesmo para o sector público resulta difícil adquirilo".

Por iso, avogou por intervir no sector a través do control da especulación, da ocupación das vivendas baleiras e da redución dos prezos dos inmóbeis sociais, que "adoitan ser demasiado elevados para a poboación de ingresos máis baixos".

Ademais, "a promoción de vivendas está restrinxida a poucos actores, que se reparten ganancias astronómicas", así que habería que abrir o mercado a novos promotores, que se encarguen de dinamizar o mercado, especialmente para os mozos e en réxime de aluguer.

### **Cidades españolas**

Cómpre ter en conta que o informe de Kothari ten en conta o estudo dos casos de Barcelona, Bilbo, Donostia, Madrid, Almería, El Ejido, Roquetas de Mar, Sevilla e Zaragoza, mais de ningunha cidade ou vila galegas.

