

Cuatro décadas fallidas de políticas de vivienda neoliberales en España

GACETA CRÍTICA :: 25/10/2024

Pero muy exitosas para el negocio inmobiliario, financiero, constructor y turístico a costa de la necesidad de vivienda de la población

España arrastra cuatro décadas fallidas de políticas de vivienda neoliberales desde el punto de vista de garantizar el derecho a la vivienda, pero muy exitosas para el negocio inmobiliario, financiero, constructor y turístico a costa de la necesidad de vivienda de la población.

En España se han "privatizado" 2,7 millones de viviendas a precio asequible desde 1980 y se ha gastado de forma poco eficaz y eficiente un gasto público en vivienda de más de 200.000 millones de euros que hubieran permitido edificar 2 millones de viviendas públicas de alquiler.

Es un grave problema de secuestro del interés general por intereses privados y también un problema de mala asignación de recursos y del alto coste de oportunidad de las políticas no realizadas.

Así, España podría tener hoy un parque de vivienda asequible de cerca de 5 millones de viviendas (propiedad/alquiler) con el mismo volumen de esfuerzo público realizado durante estas décadas de periodo (supuestamente) democrático.

En las últimas décadas, el esfuerzo económico necesario para acceder a la vivienda ha aumentado, afectando especialmente a los hogares con ingresos por debajo de la media. Mientras en los años 80 y 90 del siglo pasado estos hogares podían acceder a viviendas de protección oficial (VPO), la desaparición de la VPO tras la burbuja inmobiliaria ha dejado a la mayoría de la población sin más opción que el mercado "libre", lo que ha agravado los problemas de acceso a la vivienda.

El esfuerzo hipotecario real, es decir, el porcentaje de ingresos que un asalariado medio destina a una hipoteca de 20 años, ha subido del 25% entre 1986 y 2000 al 32% entre 2014 y 2023. Para los hogares con menos ingresos, que no pueden ahorrar para una entrada, esta situación ha provocado su expulsión del mercado de propiedad hacia un mercado de alquileres cada vez más caros, que ya alberga al 19% de los hogares españoles. En este mercado, los nuevos contratos de alquileres han subido un 21% entre 2015 y 2022, y continúan aumentando.

Revertir esta situación y crear un parque permanente de vivienda asequible en alquiler requerirá tiempo y recursos. No obstante, políticas que movilicen vivienda vacía y turística hacia el alquiler podrían incrementar el parque de alquiler en un 66% en las capitales de provincia y las ciudades de más de 50.000 habitantes, ganando tiempo mientras se avanza hacia una solución estructural.

CLAVES:

- Hoy el parque público de vivienda en España podría constar de 4,7 millones de unidades si la desregulación de la vivienda protegida no hubiese permitido su descalificación y el gasto en política de vivienda se hubiese dirigido a tal fin.
- De 1980 a 2023 se han construido 2,7 millones de viviendas protegidas en España, el 23% de todas las viviendas construidas en el período.
- El Gobierno central ha gastado más de 200.000 millones de euros de 2013 a política de vivienda entre 1982 y 2022. Se hubieran podido construir 2 millones de viviendas con ese gasto.
- La mayor parte de este gasto corresponde a desgravaciones fiscales fundamentalmente a constructoras y grandes propietarios, pero también en el IRPF. Sólo en la deducción fiscal por inversión en vivienda se han gastado 162.000 millones de euros en estos cuarenta años.
- Décadas de políticas neoliberales de vivienda y un predominio absoluto del mercado y del sector inmobiliario no han mejorado la accesibilidad a la vivienda en España ni el esfuerzo económico de las familias.
- Hoy son necesarios 6,1 salarios brutos medios anuales para adquirir una vivienda de 90 m² en España -3,9 salarios medios para adquirir una vivienda protegida- y el esfuerzo hipotecario alcanza el 34% de los ingresos medios.
- En el marco de los recortes y la austeridad (para los pobres), las políticas públicas de vivienda fueron recortadas a partir de 2012, y también hubo una caída drástica de las viviendas protegidas al suprimirse la garantía pública para su construcción.
- El alquiler libre privado, a pesar de su coste desorbitado, es la única alternativa de alojamiento para gran parte de la población. El 18,7% de los hogares reside en una vivienda alquilada, porcentaje que sube al 34% en los hogares de 30 a 44 años y el 57% de los hogares de 18 a 29 años.
- Los precios de los alquileres de los nuevos contratos suben más (+21% entre 2015 y 2022) que el precio de los contratos ya existentes (+14,6%), según el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler del INE.
- La entrada de nuevos pulpos inmobiliarios y los nuevos usos asignados a la vivienda (turística...) tensionan aún más el sistema. Al inicio de 2024 había 350 mil viviendas turísticas en España según el INE.
- España dispone de 3,8 millones de viviendas vacías (1,1 millones en capitales y grandes ciudades) que sumadas a las viviendas turísticas, podrían destinarse al alquiler residencial y cubrir la demanda de vivienda habitual de la próxima década.
- La población joven y los hogares de bajos ingresos (donde tienen un peso más importante las personas inmigrantes pobres, mujeres con hijos a su cargo, ...) son los grupos sociales

que más dificultad tienen para acceder a la vivienda. Los inmigrantes ricos, como los venezolanos, no tienen ninguno de estos problemas.

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/cuatro-decadas-fallidas-de-politicas