

## **Alquileres sin paquete**

José Manuel Naredo · · · · ·

09/11/08

El paquete de ayudas a los parados con problemas de pagos por vivienda, que hoy se aprueba en el Consejo de Ministros, muestra un olvido significativo: los parados que viven en pisos de alquiler. Lo que es grave, cuando el colectivo de inquilinos en paro alberga muchas veces situaciones más precarias que el de los que se han comprometido a acceder a la propiedad de sus viviendas y dista mucho de ser despreciable en las grandes ciudades.

Dos razones pueden explicar este olvido. Una, que el apoyo a las personas sea sólo una coartada para apoyar de nuevo a las entidades financieras, rebajando la morosidad que se les viene encima, cuando estas entidades ya se habían visto bien inyectadas, avaladas y arropadas por el Estado. Lo que no pasa con las pobres personas que viven en alquiler, por muy necesitadas que estén. La otra razón sería el mero continuismo de una política que ve en la vivienda en propiedad el único modelo digno de ser apoyado, aunque cuente ya con muy notables apoyos. Pues las desgravaciones fiscales por compra de vivienda superaron en 2007 los seis mil millones de euros, afectando a seis millones y medio de declarantes (casi el 40%).

La creación franquista de un Ministerio de Vivienda orientado a promover la vivienda en propiedad como vacuna contra la inestabilidad social dio buenos frutos. Con la retórica falangista del momento, el entonces ministro de Vivienda e ideólogo de Franco José Luis Arrese, decía que para hacer "gente de orden" y asegurar el conformismo de la población, había que facilitar su acceso a la propiedad de la vivienda, atándola, además, con responsabilidades de pago importantes. Se des plazó, así, el régimen de tenencia de las viviendas desde el alquiler hacia la propiedad. Pues el alquiler era entonces aplastantemente mayoritario en las ciudades. Según datos del Censo 1950, en Barcelona, sólo el 5 % de las viviendas estaba ocupado por sus propietarios, en Madrid el 6%, en Sevilla el 10 %, en Bilbao el 12 %, etc.

El empeño de promover la vivienda en propiedad vino a culminar medio siglo después de haberse iniciado y un cuarto de siglo después de muerto Franco. Si algo quedó bien atado después de su muerte, fueron la política de vivienda y la práctica del "pelotazo" inmobiliario. Un continuismo digno de mejor causa permitió no sólo cambiar la cultura de alquiler a favor de la propiedad, sino convertir a España en líder europeo en este campo y hacer del negocio inmobiliario la verdadera industria nacional. Solamente se abandonó la promoción pública de "alquileres baratos" vinculada al paternalismo franquista, hasta el extremo de hacer de España el último país europeo en porcentaje de vivienda social.

Pero si la situación se forzó en un sentido, también podría reorientarse en sentido contrario. Cuando la avidez de "invertir en ladrillos" se apuró hasta el

final, generando un stock de viviendas sobredimensionado que nuestra población no alcanza ya a comprar, ni a habitar, es el momento de invertir el modelo y no de persistir en él. La regulación y el fomento del alquiler y la vivienda social son el medio razonable de paliar la delicada situación actual. Son la única salida razonable para rebajar la presión financiera a la que se ven sometidos los propietarios de ese enorme stock actual de viviendas invendidas, desocupadas o infrautilizadas. A la vez esta opción resolvería la contradicción que supone el hecho de que siga habiendo graves necesidades de vivienda en España, cuando es el país que cuenta con más viviendas per cápita de toda la UE.

**José Manuel Naredo** se doctoró en economía en la Universidad Complutense de Madrid y se formó también en Estadística e Historia de la estadística, campo en el que desarrolló una labor considerable. Antes de jubilarse, fue director del programa Economía y naturaleza de la Fundación Argentaria. También dirigió el servicio de Análisis de Coyuntura del Instituto Nacional de Estadística y la sección de Estudios y publicaciones del Crédito Agrícola. Luego de su retiro, fue nombrado profesor honorario en el Departamento de Urbanismo de la Universidad Politécnica de Madrid y la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Complutense. En el año 2000 se le concedió el Premio Nacional de Economía y Medio Ambiente y, en enero del 2008, el Premio internacional Geocrítica por el conjunto de sus trabajos. Exiliado en Francia entre los años 1960-1970, había trabajado en la OCDE, al tiempo que colaboraba bajo diversos seudónimos con la revista *Cuadernos de Ruedo Ibérico*, que reunía diversas corrientes de la izquierda antifranquista no ligadas al Partido Comunista y, en particular, una corriente anarquista con tradición en España. En esta revista inició su colaboración con el economista catalán [Joan Martínez Alier](#), profesor de economía en la Universidad Autónoma de Barcelona y uno de los fundadores de la Economía ecológica.

Público, 8 noviembre 2008