

El origen del problema hay que buscarlo en la actuación de los grandes propietarios que haciendo uso de su posición privilegiada en el mercado, especulan con la propiedad, encareciendo el precio artificialmente para maximizar beneficios. Los grandes propietarios vienen actuando de hecho como un oligopolio en la promoción y construcción de viviendas, controlando la recalificación de terrenos urbanizables y su posterior edificación. Además, el carácter del mercado inmobiliario lo convierte en el ideal para el blanqueo de dinero negro: la masiva intervención de “inversionistas” que compraban pisos y apartamentos “de seis en seis” generaba una demanda artificial a largo plazo.

La subida de precio de la vivienda nueva, tiró también hacia arriba de la de segunda mano, al ser muchos de los compradores de la primera, propietarios de la segunda.

Como consecuencia de todo ello hay muchas viviendas vacías, que todavía agravan más el encarecimiento de los precios, al encontrarse fuera del mercado, esperando sus propietarios “tiempos mejores”, sujetos a la especulación, en definitiva. Una vez más el llamado “mercado libre” muestra sus carencias como sistema de asignación social de recursos materiales.

La respuesta tradicional a este problema ha sido, y sigue siendo, la promoción de Vivienda de Protección Oficial (VPO), sistema implantado durante el franquismo. La idea era fomentar la propiedad de la propia vivienda entre los obreros, obteniendo así su complicidad con el Régimen. El mecanismo consiste en dar ayudas públicas a cambio de limitar el precio de la vivienda durante unos años. Durante la llamada “Transición” las organizaciones de izquierdas (partidos y sindicatos) utilizaron el sistema de cooperativas para, además, obtener una fuente de financiación que no siempre fue transparente. En algún sonoro caso, han sido las cooperativas, actuando como lobbis empresariales, quienes han dictado la política urbanística en la ciudad, como en las recalificaciones que dieron lugar en los 90 a la urbanización de Parque Goya (fuera del Cuarto Cinturón).

Además de formar parte del proceso de desactivación política de la clase obrera, hoy la VPO excluye a las rentas más bajas, y además en la medida en que viene pasando el tiempo, se va liberando su precio, con lo que a largo plazo, las VPO de los 80 y 90 han contribuido en buena medida al inflado de la burbuja hasta su estallido. La VPO no soluciona el problema del acceso a la vivienda digna (Derecho Fundamental), sino que más bien lo agrava a largo plazo.. Por tanto, creemos que la VPO debe desaparecer.

Así pues hay que reconocer que, por mucho que se siga construyendo en el ámbito de mercado libre, no se va a solucionar el problema de la vivienda. Para ello hay que actuar sobre los pisos vacíos, y cómo ya se está planteando en otros países y ciudades, establecer un sistema basado en un Parque de Vivienda Pública de Alquiler y el Alquiler Social Universal.

El Alquiler Social Universal se basa en el principio de redistribución de las viviendas en desuso, sacándolas del mercado para destinarlas a satisfacer las necesidades de vivienda de la población en general. Habrá que definir el concepto de “vivienda en desuso”, pero en general pueden considerarse a aquellas que, situadas en una zona de necesidad de vivienda, su dueño lleva un año seguido sin darle un uso concreto; ello significaría respetar segundas viviendas, como las de

quienes, viviendo en la ciudad, tienen una en el pueblo, o viceversa, afectando tan sólo a las que son propiedad de los especuladores.

El mecanismo que se propone es la llamada “Expropiación por Uso”, que no significa un cambio en la propiedad de la vivienda, sino tan sólo la limitación del derecho de uso por el propietario durante cinco años, periodo durante el cual el piso será habitado por alguien que haya acreditado su necesidad.

Respecto a los grandes propietarios de viviendas, empresas algunas de las cuales están al borde de la quiebra por falta de líquido, pidiendo ayudas financieras a los gobiernos, habría que expropiarles las viviendas vacías por un justiprecio, que les permitiese liquidar el negocio sin dejar

impagados: Constructoras y Promotoras, Cajas y Bancos, Sociedades Anónimas o “emprendedores empresarios” son quienes deben responder con su patrimonio ante el estallido de una burbuja inmobiliaria que ellos provocaron por medio de recalificaciones masivas, construcción desenfrenada y vergonzosa circulación de dinero negro (proveniente en muchos casos del tráfico de armas o estupefacientes y la trata de blancas, no lo olvidemos).

La justa expropiación de las propiedades de estos “piratas”

garantizará por un lado que los gremios cobren sus facturas, y por otro la creación de un Parque de Vivienda Pública de Alquiler, que garantice el acceso a una vivienda digna con un alquiler justo a quienes hoy tienen dificultades para ello.

Sin duda este sistema que proponemos se encontrará con fuerte oposición entre la clase dirigente, pues es un sistema socialista: no supone un cargo para la Administración Pública, pues es el inquilino quien sufraga los gastos, mientras no precisa las ayudas fiscales del sistema actual; elimina el lucro de banqueros, promotores e inversionistas en general; reubica a los constructores en el mercado, considerado éste como un sistema auxiliar de asignación de recursos; y mantiene un nivel de construcción de viviendas adaptado a las necesidades reales de la ciudad, resultando económica y medioambientalmente sostenible a largo plazo.

Sin embargo, no hay que olvidar las consecuencias de la crisis del sistema actual: mucha gente trabajadora ha quedado atrapada por una hipoteca impagable en un contexto de desplome de los precios, por ello habría que cambiar las leyes, de forma que el embargo de la vivienda signifique la cancelación de la deuda: deben ser las entidades financieras que otorgaron préstamos temerarios, muchas veces sobre la base de tasaciones fraudulentas, quienes asuman el coste de los mismos y no los trabajadores que fueron engañados y estafados, impulsados a la compra de vivienda por un sistema injusto que ha ido a la quiebra.