

La vivienda: mercancía, inversión o derecho - Andén 85

por Lorena Putero - Viernes, Septiembre 30, 2016

<http://andendigital.com.ar/2016/09/la-vivienda-mercancia-inversion-o-derecho-anden-85/>

El problema habitacional se constituye hoy como un problema central en las grandes urbes. Nuestro país no es la excepción, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otras ciudades, como Mendoza, hoy se encuentran con leyes que reconocen la emergencia habitacional. La respuesta a este problema dependerá de cómo se piense la política económica; una economía al servicio de las necesidades de la comunidad o una economía centrada en el mercado. Actualmente prima la segunda visión y trae consecuencias que complican aún más la situación habitacional actual.

La vivienda figura en nuestra constitución como un derecho, sin embargo en la práctica nos centramos en debatir las señales del mercado respecto a la compra y venta de inmuebles, pasamos a hablar del mercado inmobiliario y poco de cómo garantizar este derecho.

Efectivizar el derecho a la vivienda requiere de acciones y de una legislación fuerte sobre el tema. En nuestro país, un periodo simbólico en esta materia fue entre 1945 y 1955. Las principales medidas del primer gobierno peronista consistieron en la construcción directa por parte del Estado, el congelamiento de los alquileres y el otorgamiento de diversas líneas crediticias a través del Banco Hipotecario Nacional, principalmente para la construcción de unidades nuevas. Estas políticas se enmarcaban en un plan de desarrollo económico nacional, entendiendo lo económico como aquello que resuelve las necesidades de una sociedad y genera mejores condiciones de vida para ésta, y no solo las actividades que se realizan a través del mercado.

Los loteos populares,^[1] su posterior venta en cuotas, junto a la estatización de los servicios públicos permitieron ampliar las zonas urbanas y el acceso de los sectores obreros a la propiedad. Estas medidas dieron como resultado un cambio sustancial: el porcentaje de propietarios a nivel nacional que había sido del 37% en el censo de 1947 creció al 58% para el censo de 1960. Dicha tendencia, si bien con menos dinamismo, se mantuvo hasta mediados de los setenta. Sin embargo, en el último censo de 2010 se observó una caída de la cantidad de propietarios y un aumento de las familias con problemas de hacinamiento (es decir, que viven más personas o familias de las recomendadas por habitación). La falta de regulación y de políticas para el sector que llegan con el modelo económico neoliberal en los años setenta y que se profundiza en los noventa se encuentra entre las principales explicaciones.

Esta nueva visión plantea la vivienda como una mercancía o una inversión. Así el problema habitacional se va a resolver en el mercado, donde inversores que buscan maximizar sus ganancias construirán viviendas para venderlas o alquilarlas y darán respuesta a quienes aún no acceden a su vivienda. El precio para acceder quedará definido por las condiciones de oferta-demanda.

Esta idea incluye planteos que definen la vivienda como una mala inversión. Adquirir una propiedad significa inmovilizar una determinada cantidad de dinero, perdiendo la posibilidad de obtener ganancias en el mercado financiero. Este análisis tiene al menos dos supuestos: primero, que quien va a adquirir la vivienda cuenta con el dinero total de su precio, situación poco frecuente excepto entre quienes ya cuentan con una y están en la búsqueda de una propiedad como modo de inversión para resguardar el valor de sus ahorros u obtener una renta; segundo, en Argentina quienes alquilan conviven con una regulación que claramente favorece el derecho a la propiedad privada por encima del derecho a la vivienda. Es decir, no existe obligación de alquiler (se puede tener la vivienda vacía por el tiempo que uno desee) ni fuertes condiciones al contrato de alquiler. Además alquilar tiene un alto costo en términos monetarios para quien debe enfrentarlo como mínimo cada dos años.

¿Por qué regular el acceso a la vivienda?

El costo de vida de los trabajadores se ve fuertemente influenciado por la forma en que acceden a la vivienda. En Argentina antes de la quita del subsidio, este gasto implicaba alrededor del 30% de un salario promedio. Es por ello, que en muchos países de Europa cuentan con fuertes regulaciones a la propiedad, pero también al alquiler. Por ejemplo, en Alemania los alquileres son indefinidos: un inquilino que paga regularmente su alquiler, puede considerar pasar su vida en el mismo apartamento o, incluso, para transmitir "su" apartamento a sus hijos, ya que los contratos de arrendamiento son hereditarios. Las condiciones en las que un propietario puede dar aviso de rescisión de contrato a su inquilino se definen estrictamente: se limitan a la recuperación de la vivienda por el propietario para vivir allí y por incumplimiento de contrato por parte del arrendatario (incluyendo dos meses de alquiler sin pagar). Estas medidas junto a la regulación de los aumentos han dado como resultado que gran parte de la población no tenga problemas para acceder a una vivienda.

Por el lado de la propiedad existen penalizaciones por vivienda vacía o abandonada. Incluso se llegan a derribar edificios enteros abandonados con el fin de aumentar el suelo urbano.

La regulación se basa en las implicancias económicas, sociales y culturales que afectan la calidad de vida de una sociedad. No solo de manera individual, como ya se planteó, relacionado al costo de vida de una familia, sino también para el conjunto de la sociedad.

Pensar lo eficiente para una sociedad desde una mirada colectiva y no solo individual, eficiencia sistémica. No resulta económico ni eficiente para la sociedad que un grupo de individuos tengan un mayor costo de acceso a la vivienda para que otro grupo, en la mayoría de las ocasiones menor, obtenga mayor rentabilidad. En Argentina el déficit habitacional afecta a más de tres millones de hogares, en paralelo existen 2.494.618 viviendas deshabitadas.

El mercado no corrige estas situaciones. Las viviendas vacías se encuentran en los barrios más caros que, además, registran los mayores incrementos de precios, como Palermo o Puerto Madero en la Ciudad de Buenos Aires. Esto se debe a que el propietario no está obligado a alquilar o vender, por lo cual puede esperar a mejores oportunidades. Parecería un conflicto entre privados sin mayores implicancias económicas, pero el suelo no es infinito: las viviendas vacías, abandonadas o los terrenos en esta condición implican costos para el conjunto de la

sociedad.

Por un lado, implican un costo para quienes necesitan acceder: se incrementa el costo del alquiler o sea el costo de vida de las familias. Si no pueden enfrentarlo deberán alejarse, lo que implica incremento del costo de transporte, incluso puede que deban ubicarse en zonas donde algunos servicios públicos, como el gas, no estén instalados lo que incurrirá en mayores costos de vida. Así lo que resulta rentable para un individuo y se defiende desde una mirada liberal, como la rentabilidad del negocio inmobiliario, es un incremento de los costos para quienes no acceden a la vivienda.

El Estado también se ve afectado por la especulación inmobiliaria ya que este deberá realizar acciones para solucionar el problema, por ejemplo, construyendo barrios en zonas alejadas, ya que los terrenos aledaños a la ciudad se encuentran a la espera de mejores precios de venta. Así el barrio construido por el Estado tiene un mayor costo solo para beneficiar a un pequeño grupo.

El mercado tampoco responde según el tipo de necesidad. Por ejemplo, es más rentable construir departamentos lujosos o de un ambiente, mientras que el problema habitacional se centra en familias de ingresos medios o bajos.

Plantear la vivienda desde una mirada económica es pensar en la manera más eficiente de administrar los recursos y bienes de una sociedad con el objetivo de mejorar la calidad de vida de esta y, por ello, resulta fundamental tener presente el acceso a una vivienda digna. En el mismo sentido, si la vivienda se define como un derecho, no puede quedar en manos del mercado.

[1] El loteo popular consistió en la parcelación de grandes terrenos, sobre todo en el conurbano bonaerense. Esta parcelación permitió que los terrenos fueran adquiridos por familias que pagaban mediante cuotas dicha adquisición.

"Reproduzca esta información, hágala circular por los medios a su alcance: a mano, a máquina, a mimeógrafo, oralmente. Mande copia a sus amigos; nueve de cada diez las estarán esperando. Millones quieren ser informados. El Terror se basa en la incomunicación. Rompa el aislamiento. Vuelva a sentir la satisfacción moral de un acto de libertad". (Rodolfo Walsh)