

Coses que es poden fer per fomentar l'habitatge de lloguer

Germà Bel

(Publicat a *la Veu de l'Ebre*, 9 de març de 2007))

Tornem amb l'habitatge (d'aeroports ja en parlarem algun altre dia, que la cosa va per llarg). Recordem on estàvem: la Llei d'Arrendaments Urbans dels 1964, va consolidar els lloguers vitalicis amb preus congelats. Per això, l'oferta de lloguer es va enfonsar, i des dels setantes Espanya està la cua de l'habitatge de lloguer d'Europa Occidental.

Per què el règim franquista va adoptar mesures tan agressives contra l'oferta de lloguer? En general, el règim era molt contrari a cobrar impostos relacionats amb la renda i la riquesa. I com els ingressos fiscals eren baixos, hi havia poca capacitat per fer polítiques de despesa. Per aquest motiu, per exemple, l'acomiadament laboral estava prohibit, i així no calia pagar un subsidi de desocupació (clar que això feia que hi hagués molta menys gent treballant). Seguint aquesta mateixa lògica, quan el desenvolupament i les migracions dels seixantes va crear problemes de preus al mercat d'habitatge (de compra i de lloguer), altres països desenvolupats van optar per usar recursos fiscals per augmentar el parc d'habitatge públic de lloguer o per finançar l'augment de l'oferta privada, de forma que millorés l'accés de la gent amb limitacions econòmiques. A Espanya en canvi, com no hi havia diners per gastar en aquestes coses, és va actuar contra l'oferta, amb contractes vitalicis i a preus congelats. Tot i que aquesta política va començar a rectificar-se als vuitantes, el mal ja va estava fet.

Les lliçons són molt clares: la història recent mostra que el més operatiu i eficaç per promoure amb recursos públics l'accés al lloguer de les persones amb dificultats, tot augmentant la quantitat d'habitatges disponibles per lloguer. En aquest sentit, em sembla que el govern central és el que ho ha tingut més clar, tot posant l'èmfasi en els programes de promoció de lloguer -i d'habitatge en general- dirigit a necessitats temporals. Recordo com molts comentaristes benestants amb habitatges espaiosos van fer burla dels pisos de 30 metres quadrats proposats (sense fortuna dialèctica) per la ministra Trujillo. Tanmateix, molts joves que s'emancipen a les àrees metropolitanes no disposen a l'inici d'un espai molt superior a 30 metres per persona.

Les darreres notícies procedents del govern de la Generalitat també van en la direcció positiva. Sembla que es posarà més èmfasi en programes de foment de l'oferta pública de lloguer. És la direcció més adient, molt més que les mesures que pretenen castigar l'oferta privada.

Finalment, hi ha algunes coses relativament senzilles que també es podrien fer. Ara ha entrat en vigor una reforma de l'IRPF. Que ha modificat la tributació dels rendiments de les inversions. Ara tots els rendiments de capital tributen al 18%...tots? No, les rendes de lloguer d'habitatge poden pagar fins al 43%. ¿Té molt sentit que es pagui més per la renda del lloguer que pels interessos d'un compte corrent o la venda d'accions? Jo no ho veig clar.