

En Europa se utilizó una creativa herramienta para enfrentar la falta de viviendas que afectaba a los sectores sociales más vulnerables en varios países. Por **Alejandro Banzas**

# El alquiler social: una alternativa posible

El artículo 14 bis de la Constitución Nacional señala entre las obligaciones del Estado el brindar acceso a una vivienda digna, lo cual no significa necesariamente el derecho a la propiedad. En efecto, mientras algunas políticas se dirigen a favor de un desenvolvimiento de la tenencia en propiedad, otras se dirigen a la mejora en la calidad y habitabilidad de la vivienda, como así también a desplegar objetivos en donde la accesibilidad del alquiler se constituya en un mecanismo más de solución al problema habitacional. Las dificultades a la hora de obtener financiamiento con destino a la compra de una vivienda, son un obstáculo que prevalece a través de los años, trayendo como resultado un creciente déficit habitacional que se convierte en una característica de raíz estructural, no sólo en nuestro país, sino también en la amplia geografía de América Latina. La evidencia demuestra que la solución de mercado no alcanza a satisfacer a todos los niveles de demanda, y debe ser el Estado el que ejerza un rol dinámico a la hora de hacer efectivas las políticas activas tendientes a paliar esta necesidad básica.

### El caso europeo

En Europa, se pasó por varios estados en materia de vivienda, y uno interesante para ser considerado en nuestro país, es el alquiler con apoyo estatal. El parque de vivienda social en alquiler aumenta considerablemente gracias al impulso que se dio a la construcción entre la década del '50 y del '80. Las ayudas a la producción subvencionaron entre el 30% y el 50% de la construcción de viviendas que pasaban a formar parte del parque en alquiler con precios por debajo del mercado. Aquí

resulta de importancia al analizar esta experiencia y poder volcarla a nuestro país teniendo en cuenta los limitantes que deben ser por demás muy claros. Es necesario estandarizar la calidad de la vivienda a construir como así también el destinatario y la subvención tanto a la oferta como a la demanda. Hubo casos en Europa como en el Reino Unido, Holanda y Suecia en el que no existieron límites y dichas propiedades en alquiler fueron utilizadas por sectores sociales con ingresos medios y medios altos. En el caso de Alemania, las normativas generales del alquiler social están dictadas por el Estado nacional, los Länders (gobiernos regionales) quienes se encargan de aportar los mismos fondos que dispone el Estado Nacional, además de hacer las asignaciones de los cupos con preferencia por las personas de bajos ingresos y con un costo del alquiler determinado por el costo del metro cuadrado. En este sector se encuentra una quinta parte de las familias de la UE que reportan a propietarios de las viviendas formado por asociaciones de vivienda, cooperativas o sociedades municipales de vivienda. Las autoridades locales se hacen cargo normalmente de la supervisión de los propietarios de viviendas sociales, excepto en el Reino Unido, donde las asociaciones de vivienda están bajo el control de organismos públicos y en algunos casos se concedieron incentivos fiscales a los inquilinos para que compraran su vivienda a los mismos ayuntamientos. El acceso al sector de viviendas sociales de alquiler disminuyó en los años '80, a medida que aumentaban el desempleo y el índice de formación de familias y caían las inversiones. Ello condujo a las "esperas" en alojamientos temporales de malas

condiciones por períodos de hasta dos y cuatro años en algunos países. En otros, los programas especiales aplicados en los años '80, han contribuido al acceso a la vivienda por parte de grupos con necesidades especiales, como las personas de edad avanzada o los minusválidos. Por esos años, el crecimiento de la población comienza a estancarse y se manifiesta con mayor crudeza la crisis económica con importantes recortes en materia de gasto en vivienda. Tras liberalizar por completo el mercado de alquiler muchos países optaron por potenciar la propiedad como régimen de tenencia y por conservar un pequeño porcentaje como vivienda social. Comienza en la práctica una reducción a la oferta y ponerse sólo el énfasis en la demanda. España lidera este comportamiento seguido por Irlanda, Reino Unido y Finlandia con importantes porcentajes de tenencia en propiedad en detrimento del alquiler social. A partir de allí los presupuestos con destino a la vivienda social comenzaron a disminuir drásticamente y por ende el stock de vivienda social, aplicándose incluso un sistema de leasing como en el caso del Reino Unido para que las familias que alquilaban vivienda social pudieran comprarla. La disminución de los presupuestos en vivienda de parte de los Estados europeos fue el resultado entre otros aspectos de la necesidad de muchos de ellos de converger a los requerimientos de Maastricht, como consecuencia de la necesidad de cumplimentar los requisitos que le permitiría el ingreso a la Unión Europea. La década de los noventa, resulta emblemática al analizar el desenvolvimiento de la vivienda bajo un nuevo entorno, la llegada del euro y la

integración europea. Los países que se vieron fuertemente favorecidos por el proceso integrador, desde distintos enfoques, pero principalmente desde el financiamiento, fueron los que lideraron un fuerte desarrollo del mercado inmobiliario. España e Irlanda, por citar dos casos, aprovecharon la fuerte baja en la tasa de interés producto de una mayor liquidez en la banca europea, para alentar la compra de vivienda a tasas y plazos por demás convenientes. Este "boom" de la demanda potenció el crecimiento del sector de la construcción generando una burbuja especulativa sin precedentes. Un ejemplo de ello lo constituyeron, durante el período 1997-2008, España, Irlanda y Finlandia, que registraron el mayor crecimiento en el precio de las propiedades, que no fue producto de una suba en el precio de los insumos de construcción los cuales no siguieron le mismo derrotero. El precio, de las propiedades estuvo una parte menor ligada al crecimiento en el valor del suelo y en mayor medida por el margen de beneficio de las constructoras e inmobiliarias, propias ya de un sendero especulativo. En síntesis, la Argentina debería tomar de la experiencia europea un mercado para explorar, como sería el de la vivienda social en el cual la construcción de viviendas en alquiler podría ser bajo el sistema de leasing otro mecanismo resolutorio para aquellos que no estando en blanco y por ende no acceden al mercado financiero podrían explorar otros mecanismos de acceso a la solución habitacional. La construcción de vivienda con destino a alquiler con aportes fiscales y subsidios a la demanda también podría convertirse en otra llave ante la creciente demanda de vivienda.