

Entre la eficacia y la equidad

No hay soluciones simples para resolver problemas complejos. Y si hay un ámbito donde esta máxima cobra plena inteligibilidad es en la vivienda. Primero, porque las competencias jurídico-políticas requeridas para resolverlo se distribuyen de un modo casi inextricable entre las diferentes instancias de decisión. El problema solo tendrá remedio, por tanto, mediante una eficaz coordinación de las diferentes escalas de gobierno —local, regional y estatal—. Y como estas se distribuyen entre fuerzas políticas dispares, sin un acuerdo de mínimos entre ellas no hay forma de resolverlo. Esto por un lado. Por otro, porque en este campo la eficacia pasa por una adecuada ponderación entre intereses públicos y privados. Si se eliminan, por ejemplo, los incentivos para la inversión privada en viviendas en alquiler, la carga recaerá de forma casi exclusiva sobre las instancias públicas, ya bastante achuchadas por la amplitud de las prestaciones del Estado de bienestar. Hay otra dimensión, además, que hace que todo esto devenga en algo mucho más enrevesado: aun adoptándose las medidas correctas, el tempo necesario para que las reformas produzcan resultados es lo suficientemente dilatado como para que tardemos en percibir su impacto. No es lo mismo beneficiarse,

verbigracia, de una ayuda a la discapacidad, que puede hacerse efectiva casi al instante, que poner una vivienda a la disposición de alguien.

Y, sin embargo, el efecto *Maricarmen* parece habernos puesto las pilas a todos. Algo así como si el aleteo de la mariposa hubiera provocado de inmediato el huracán. La parte buena es que nos ha sacado del ensimismamiento de las luchas partidistas de la política pequeña. Es imposible permanecer insensible ante esta y tantas otras tragedias humanas. La parte mala es que la indignación pueda traducirse en discursos demagógicos que ignoren la complejidad del tema



Manifestación por la vivienda.

ma y acaben confundiendo lo urgente, la búsqueda de soluciones rápidas contra los desahucios y los problemas inmediatos de las zonas tensionadas, con lo que exige la creación de un marco regulatorio duradero y eficaz.

Según nos señalan los expertos, el ciclo completo para la creación de nueva vivienda tarda entre dos y tres años en completarse y ha de sortear un intrincado tejido regulatorio condicionado por la disponibilidad de suelo, el otorgamiento de licencias y otros incentivos para la inversión en nuevas promociones, o incluso, y esto solemos olvidarlo, la disposición de la potencia eléctrica requerida. Por otra parte, el otrora majestuoso sector de la construcción español acabó hecho trizas después de estallar la burbuja de la crisis económica de 2008. Reactivarlo para afrontar el reto de ajustar la oferta a la demanda tampoco es cuestión de un par de días. Hoy se construyen exactamente la mitad de las viviendas que necesitamos, y el déficit acumulado ronda ya las 700.000.

A pesar de todo, es indudable que la aprobación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 supuso un avance importante, aunque solo fuera porque consiguió un acuerdo entre el Gobierno y las comunidades autónomas; también contribuyen al optimismo algunas de las intervenciones sobre control de precios en las zonas tensionadas, las restricciones al alquiler turístico, los amagos de avanzar en la simplificación regulatoria y sacar al mercado más suelo urbanizable. El diagnóstico ya lo tenemos, en gran parte gracias al Banco de España y otros centros de estudios de instituciones financieras. Todos ellos coinciden también en que las medidas adoptadas están aún lejos de facilitar una salida rápida al problema de la oferta de vivienda asequible. Pero lo perentorio no debería anestesiar lo razonable, combinar eficacia y equidad. Pocos ámbitos hacen tan imperativo equilibrar estas dos dimensiones.