

## EN CONSTANTE EVOLUCIÓN

**Vivienda y  
productividad**

La vivienda es el principal 'cuello botella' del crecimiento de la economía y de la productividad, así como del equilibrio macroeconómico y social.

**P**ara acabar con la escasez de vivienda hay que aprovechar al máximo el parque de vivienda existente, priorizando los usos con mayor repercusión sobre el crecimiento y el bienestar de nuestros ciudadanos. Asimismo, es preciso aumentar la oferta de vivienda sin repetir los errores del pasado garantizando la sostenibilidad medioambiental.

La principal causa de este grave problema es la inexistencia sostenida en el tiempo de una política de vivienda social que considere el acceso a la vivienda como un derecho fundamental. Una realidad atávica agudizada por elementos como la conversión de la vivienda en un bien de ahorro y de especulación, los rescoldos de la cultura rentista del antiguo régimen, o nuestra debilidad financiera e industrial. Vivimos en un país en el que siguen abiertos debates como el de la privatización recurrente de los parques de vivienda pública o la demonización del alquiler.

La vivienda afecta a la productividad por dos vías:

coste fijo como factor de producción directo –suelo o espacio productivo– e indirecto –vivienda del factor trabajo–; e inversión con un coste de oportunidad sobre otras actividades.

Por ello es preciso incentivar el uso de la vivienda que más contribuye a mejorar la

productividad de la economía: ¿vivienda para jóvenes que se independizan o uso turístico que genera empleo precario y tensiona el mercado? Incentivar actividades económicas de baja productividad que recalientan el mercado de vivienda es una mala idea para la productividad general y para la calidad del empleo. Es absurdo incentivar usos que elevan los costes para el resto de la

economía generando externalidades negativas gigantescas.

Este año en España se crearán 300.000 nuevos hogares y se construirán 100.000 viviendas. Mientras, el sector industrial y tecnológico del que depende nuestro bienestar futuro sufrirá escasez de capital humano no sólo por las limitaciones del sistema formativo sino por la huida de talento provocada por el precio de la vivienda.

Se debe priorizar el uso residencial del parque de vivienda existente porque repercute en la productividad y en el bienestar y calidad de vida de toda la sociedad. Las bolsas de alquiler públicas con seguridad jurídica para el propietario son una buena idea. También la eliminación de las *golden visa* para incentivar ese uso conforme al interés general y no a otros objetivos. La desgravación autonómica del IRPF debería desaparecer porque sólo sirve para trasladarse al precio y tensionar el mercado, un regalo fiscal para ricos no residentes con alto coste fiscal y que además discrimina a los residentes y expulsa a los más modestos.

Es igualmente imprescindible eliminar o restringir al máximo las mal llamadas "viviendas turísticas" porque no son viviendas. Argumentar que el uso turístico debe ser autorizado porque es más rentable es tan absurdo como argumentar que, para ganar más dinero como rentista, debería autorizarse la instalación de supermercados o tintorerías en cualquier piso. Nadie las llamaría "viviendas tintorerías". El fin de la vivienda es otro, y para eso existe la regulación. En Madrid hay 25.000 viviendas destinadas a ese fin espurio, más que todas las que se prevé construir en el mayor plan inmobiliario previsto, las 12.000 de la "operación Campamento".

La escasez de vivienda como restricción obliga a tomarse en serio el turismo sostenible para no generar externalidades negativas sobre el conjunto de la economía. También, para reflexionar acerca de cómo crecemos. Cada millón adicional de turistas implica la creación de 28.000 empleos indefinidos y 35.000 de temporada. El paso de los 85 millones actuales a los 100 millones marcados como objetivo este año en FITUR implica crear 420.000 empleos fijos y 525.000 de temporada adicionales. ¿Es sostenible? ¿No deberíamos fijar otro tipo de objetivos? No es una buena idea apostar por servicios de bajos salarios y productividad, con altas exigencias de gasto social, y que sin apenas contestación normalizan realidades como las "viviendas patera" para los trabajadores, muchos inmigrantes.

Hay que construir vivienda nueva e invertir sin repetir los errores que provocaron el colapso del conjunto de la economía cuando estalló la *burbuja* inmobiliaria tras los años del inexistente milagro económico que todavía algunos reivindicaban, un desastre que aún nos lastra basado en el apalancamiento hipotecario vital y masivo de las familias. La baja productividad y PIB potencial de la economía española son consecuencia de la composición de nuestro stock de capital, con mucho *ladrillo* y poca tecnología e intangibles vinculados al conocimiento. ■



Juan  
Moscoso  
del Prado\*



Juan Moscoso  
del Prado  
es senior Fellow  
de EsadeGeo.

**Es absurdo argumentar que el  
uso turístico debe ser  
autorizado porque es rentable**

**Por la misma razón debería  
autorizarse la instalación de  
supermercados o tintorerías**