



## Cómo proteger una parte del mercado de la vivienda

**LAS PERSONAS QUE TRABAJAN CONMIGO POR LO GENERAL SE SORPRENDEN DE HASTA QUÉ PUNTO MI CANON FILOSÓFICO DERIVA DE LAS PELÍCULAS NO CONVENCIONALES DE BAJO PRESUPUESTO**, especialmente de la década de 1980. Cuando busco sabiduría, suelo recurrir a las enseñanzas de la película “Repo Man” (traducida al español como “Los recolectores”) o, en el caso de este ensayo, a la obra maestra alegórica de Terry Gilliam, “Time Bandits” (“*Bandidos del tiempo*”). En

**El defecto fundamental del mercado de la vivienda es que, en realidad, no es un mercado, sino dos. Los mercados de la vivienda proporcionan tanto lugares para vivir a los consumidores locales como bienes de inversión comercializables en todo el mundo, gracias a los grandes mercados de capital al servicio de los inversores a nivel mundial.**

esta película, un grupo de trabajadores públicos son empleados por el Ser Supremo para rellenar los agujeros que quedaron en el continuo espacio-tiempo por el apresuramiento de haber creado el universo en siete días: “Verán, fue un trabajo algo chapucero”.

Igual que los bandidos del tiempo, los gestores de políticas generalmente tienen la tarea de rellenar agujeros: agujeros literales, como los baches de las calles, o agujeros más teóricos, que son los artefactos de los mercados privados disfuncionales. Uno de los grandes agujeros que la política ha tratado de rellenar durante décadas es la oferta inadecuada de viviendas sociales. Por ejemplo, los economistas especializados en vivienda de los Estados Unidos se han vuelto

bastante expertos en hacer el seguimiento del tamaño de este agujero, que cada vez es más difícil de rellenar desde que el gobierno federal se comprometió a tratar el tema como una prioridad de política nacional a partir de la Ley de Vivienda de 1949, que fue parte de la legislación conocida como *Fair Deal* del expresidente Harry S. Truman.

Tal vez nuestro fracaso colectivo para resolver el déficit de viviendas sociales en los últimos 66 años tenga que ver con un análisis incorrecto del problema y con la conclusión de que pueden diseñarse soluciones basadas en el mercado con el fin de resolver la discordancia entre la oferta de viviendas sociales y la demanda de las mismas. En su discurso del Estado de la Unión de 1949, el presidente Truman resaltó que, para poder suplir las necesidades de millones de familias sin una vivienda adecuada, “la mayoría de las viviendas que necesitamos deberán ser construidas por el sector privado sin subsidios públicos”.

Para apoyar esta idea, me desviaré brevemente hacia la teoría del mercado. Partiendo del enfoque matemático para analizar la economía que predomina hoy en día, un mercado es, simplemente, un sistema de ecuaciones diferenciales parciales que se resuelve mediante un único precio. Las ecuaciones diferenciales parciales captan las decisiones complejas que toman los consumidores y los productores de bienes, y concilian los gustos, las preferencias y los presupuestos de los consumidores con las complejidades técnicas derivadas de producir un bien para así llegar a un precio que despeje el mercado mediante el acuerdo de todas las operaciones que los proveedores y consumidores de bienes están dispuestos a realizar.

Los prestigiosos economistas Arrow, Debreu y McKenzie demostraron la existencia teórica de un

conjunto único de precios capaz de resolver simultáneamente la cuestión del “equilibrio general” de todos los mercados en una economía nacional o mundial. Un importante aspecto de esta contribución (que obtuvo el Premio Nobel) fue la observación de que un único precio despejaba cada mercado: un mercado, un precio. No se esperaba que un único precio mantuviera el equilibrio en dos mercados. Pero este es el defecto fundamental del mercado de la vivienda: en realidad, no es un mercado, sino dos. Los mercados de la vivienda proporcionan tanto lugares para vivir a los consumidores locales como bienes de inversión comercializables en todo el mundo, gracias a los grandes mercados de capital al servicio de los inversores a nivel mundial. Esta condición de mercado doble describía más al sector de viviendas ocupadas por sus propietarios; sin embargo, con la proliferación de los fideicomisos de inversión inmobiliaria (REIT, por su sigla en inglés), los mercados de alquiler se encuentran ahora en la misma situación.

Los mercados de bienes de consumo se comportan de manera muy diferente a los mercados de inversión, ya que responden a “reglas básicas” distintas. En lo que a la oferta se refiere, los precios de los bienes de consumo se derivan de los costos de producción, mientras que los precios de los mercados de inversión tienen que ver con los beneficios esperados. En relación con la demanda, factores tales como gustos y preferencias, ingresos de las familias y características demográficas determinan el precio de la vivienda como lugar donde residir. La demanda de vivienda con fines de inversión está relacionada con aspectos tales como la liquidez y las preferencias de liquidez de los inversores, las ganancias esperadas de inversiones alternativas, o las tasas de interés.

En los países desarrollados, los mercados de capitales mundiales y el mercado de la vivienda colisionan a nivel local, con pocas probabilidades de reconciliación. Los hogares a nivel local compiten con los inversores a nivel mundial para decidir el tipo y la cantidad de viviendas que se producen. En los mercados que atraen la inversión mundial se produce una gran cantidad de viviendas, aunque la falta de viviendas sociales es aguda y empeora con el paso del tiempo. Esto se debe a que una gran parte de las viviendas

**La cantidad de unidades habitacionales en oferta en países desarrollados como los Estados Unidos excede en mucho la cantidad de hogares. En el año 2010, el Censo de los EE.UU. calculó que una de cada siete unidades habitacionales se encontraba vacante.**

nuevas se produce para maximizar las ganancias de la inversión y no para suplir las necesidades de vivienda de la población local. Por ejemplo, no escasean los inversores mundiales dispuestos a participar en el desarrollo de apartamentos de US\$100 millones en la Ciudad de Nueva York; sin embargo, escasean las viviendas sociales por la dificultad de conseguir fondos para desarrollarlas. En los mercados que han sido abandonados por el capital mundial, los precios de las viviendas caen por debajo de los costos de producción, por lo que existe un excedente de viviendas que se acumula y se deteriora. En casos extremos como el de Detroit, el orden del mercado sólo puede recuperarse mediante la demolición de miles de viviendas y edificios abandonados.

Tal vez sea este el momento de reconsiderar el análisis que llevó al presidente Truman (y a miles de gestores de políticas de vivienda después de él) a concluir que podemos forjar soluciones basadas en el mercado ante el desafío de proveer de vivienda a la población del país. Truman concluyó que “al producir pocas unidades de alquiler, frente a una proporción demasiado grande de viviendas de alto precio, la industria de la construcción se está excluyendo a sí misma rápidamente del mercado debido a los precios”. No obstante, Truman se refería al mercado de la vivienda para residir, no para invertir. Resulta importante destacar que la cantidad de unidades habitacionales en oferta en los países desarrollados como los Estados Unidos excede en mucho la cantidad de hogares. En el año 2010, el Censo de los EE.UU. calculó que en el país existían 131 millones de unidades habitacionales y 118 millones de hogares, y que una de cada siete unidades habitacionales se encontraba vacante. Resulta aún más impactante que, en los Estados Unidos, este excedente de la oferta de viviendas es una característica de todos los mercados metropolitanos del país, incluso de aquellos mercados

metropolitanos con una escasez extrema de viviendas sociales. En 2010, el 8,5 por ciento de las unidades habitacionales se encontraban vacantes en el Gran Boston, un 9,1 por ciento en el área de la Bahía de San Francisco, y un 10,2 por ciento en Washington D.C. El problema radica en que muchas familias no tienen suficientes ingresos para acceder a las viviendas que están disponibles.

Al final, los bandidos del tiempo decidieron, en lugar de rellenar los agujeros que existían en el tejido de espacio y tiempo, aprovecharse de ellos para “hacerse indecentemente ricos”. Los bandidos querían capitalizar las imperfecciones celestiales de la misma manera que los inversores mundiales desean obtener rentabilidad de las dislocaciones del mercado a corto plazo. A fin de ilustrar los peligros de la especulación desmedida en los mercados no regulados, consideremos un relato apócrifo de un mercado muy diferente. En 1974 en Bangladesh, se sugirió que, debido a las copiosas lluvias que habían caído durante la temporada de siembra, era posible que existiera una escasez de arroz en la temporada de cosecha. Para anticiparse a dicha escasez, el precio del arroz comenzó a subir. Especuladores expertos en bienes comercializables se dieron cuenta de que obtendrían una buena rentabilidad del arroz que mantuvieran fuera de mercado. A pesar de que la cosecha real produjo abundante arroz, la interacción entre las expectativas del mercado y las manipulaciones del mercado por parte de los inversores en bienes comercializables generó una de las peores hambrunas del siglo XX, que causó aproximadamente un millón y medio de muertes relacionadas con el hambre. Esta hambruna no fue el resultado de una escasez real de alimentos. La colisión entre el mercado de bienes y el mercado de inversión especulativa causó tal aumento del precio del arroz que hizo que quedara fuera del alcance de las poblaciones locales, lo que dio como resultado que las familias sin tierras sufrieran una tasa de mortalidad tres veces más alta que las familias con tierras.

Tal vez la vivienda y el alimento sean aspectos demasiado importantes para ser administrados por los mercados no regulados. En vista de los daños que puede provocar el conflicto entre el mercado de bienes y el mercado de inversiones en las poblaciones locales, quizá las políticas

públicas deberían concentrarse en proteger una parte del mercado —y del público— de los estragos de la especulación. En este número de la revista *Land Lines*, describimos algunas medidas incipientes para producir constantemente viviendas sociales, aislándolas de la especulación mediante fideicomisos de suelo comunitario, viviendas inclusivas y cooperativas de vivienda. Miriam Axel-Lute y Dana Hawkins-Simons examinan los mecanismos necesarios para organizar fideicomisos locales de suelo comunitario. Loren Berlin describe las medidas tomadas a fin de preservar la vivienda social en forma de viviendas prefabricadas y promover la accesibilidad permanente a dichas viviendas mediante la conversión de comunidades de viviendas prefabricadas en cooperativas de patrimonio limitado.

En artículos más admonitorios, Cynthia Goytia analiza las formas en que las comunidades de bajos ingresos en ciudades de toda América Latina eluden las regulaciones sobre vivienda que aumentan los costos de la misma, y producen sus propias viviendas accesibles pero por debajo de los estándares en asentamientos informales. Finalmente, el artículo de Li Sun y Zhi Liu trata de la precaria condición del 25 por ciento de los hogares urbanos en China que compraron viviendas sociales con derechos de propiedad inciertos en terrenos de propiedad colectiva ubicados en la periferia en rápido desarrollo de las ciudades y en “aldeas urbanas”, es decir, asentamientos que, anteriormente, eran rurales y en la actualidad están rodeados de construcciones modernas. A medida que los mercados de capital se intensifican en estos países, la rivalidad entre la vivienda como un bien de inversión y la vivienda como un lugar para vivir probablemente exacerbará la informalidad en las ciudades de América Latina y hará más precarios los derechos de propiedad de las familias chinas. Después de casi setenta años de medidas fallidas para lograr que los mercados privados suplan las necesidades de vivienda social de la población, tal vez sea el momento de desarrollar, y de exportar, otro enfoque que se fundamente en una comprensión más realista de la complejidad del mercado de la vivienda y del mercado del capital. □